



**HANDLEIDING**

**PLANNING EN PROGRAMMATIE**

**BESLUIT VLAAMSE CODEX WONEN**

**Boek 2 – Deel 3 – Titel 1**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Belangrijke termen.....</b>	<b>4</b>
1.1	Wat is een project?	4
1.2	Wat is een verrichting?	4
1.3	Wat is een dossier?	5
1.4	Wat is het jaarbudget?	5
<b>2</b>	<b>Het programmatieproces.....</b>	<b>6</b>
2.1	Projectenlijst	6
2.1.1	Woonproject	6
2.1.2	De renovatietoets	7
2.1.3	Lokale woontoets	7
2.1.4	Samengevat	8
2.2	Meerjarenplanning	9
2.3	Korte termijnplanning	10
2.4	Toewijzing op jaarbudget	11
2.4.1	Toewijzing	11
2.4.2	Werken te vroeg bestellen	11
2.4.3	Vastgestelde onjuistheden	12
2.4.4	Wijziging gunningsdossier door overmacht	12
2.5	De beoordelingscommissie	12
2.6	Een project stoppen	12
2.6.1	Wat kan de gemeente beslissen?	13
2.6.2	Wat zijn de gevolgen?	13
2.6.3	Wanneer kan de gemeente dit beslissen?	13
2.6.4	Wat kunt u beslissen?	13
<b>3</b>	<b>Programmatietypes: procedureregels bij specifieke projecten.....</b>	<b>14</b>
3.1	Verwervingen	14
3.1.1	Algemene procedureregels voor verwervingen van gronden en andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen	14
3.1.2	De verwerving van goede woningen	16
3.1.3	De verwerving van onbebouwde onroerende goederen en goede woning via recht van voorkoop, recht van wederinkoop, conventioneel recht van voorkoop of recht van wederinkoop	18
3.1.4	Verkopen	20
3.2	Nieuwbouw en vervangingsbouw	20
3.2.1	Algemeen bij nieuwbouwverrichtingen	20
3.2.2	Vervangingsbouw met toename van 20% sociale woningen	24
3.2.3	Vervangingsbouw zonder toename van 20% sociale woningen	25
3.2.4	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)	26
3.2.5	Design and Build	28
3.3	Renovatie	29
3.3.1	Algemeen: grondige renovatie met vergunning, melding of verhuisbeweging en een minimale toename van 20% van het aantal sociale woningen	30

3.3.2	Renovatie met vergunning, melding of verhuisbeweging zonder toename van minstens 20% van het aantal woningen	33
3.3.3	Renovatie zonder vergunning, melding of verhuisbeweging voor meer dan 15.000 euro (exclusief btw) per woning	34
3.3.4	Renovatie voor minder dan 15.000 euro (exclusief btw) per woning	37
<b>3.4</b>	<b>Infrastructuur</b>	<b>39</b>
3.4.1	Algemeen bij infrastructuurverrichtingen	39
3.4.2	Bouwrijp maken van gronden, sloop van constructies, archeologisch vooronderzoek, stedenbouwkundige studies, erelonen van tenlastenemingen	43
3.4.3	Openbare verlichting en watervoorzieningsnet	44
3.5	Contractueel overeengekomen prijssherzelingen en meerwerken	46
3.6	Niet-gesubsidieerde verrichtingen	47
3.7	Een project met meer dan 1 type verrichting	48
3.7.1	Specifieke koppelingen	48
3.7.2	Voorbeeld van verschillende verrichtingen	49
<b>4</b>	<b>Programmatietypes in relatie tot de programmatiebudgetten .....</b>	<b>52</b>

# 1 BELANGRIJKE TERMEN

In het Besluit Vlaamse Codex Wonen staan verschillende termen. U leest hier de definitie van elk begrip.

## 1.1 WAT IS EEN PROJECT?

Een project bestaat uit één of meer verrichtingen die betrekking hebben op een of meer van volgende type woonprojecten:

- een sociaal woonproject;
- een woonproject met sociaal karakter;
- een project voor de realisatie of de instandhouding van een bescheiden woonaanbod;
- een project voor de realisatie of de instandhouding van niet-residentiële ruimten.

Het project is het geheel, ongeacht hoe, wanneer of door wie het wordt uitgevoerd. Het lokaal woonoverleg legt de contouren van een project vast en definieert het als geheel.

Ook CBO-projecten en Design & Build-projecten vallen onder het toepassingsgebied van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

### **Voorbeeld**

U bouwt 32 huurwoningen, 8 koopwoningen en legt infrastructuur aan. In een eerste fase bouw u de 20 huurwoningen, nadien de resterende 12 huurwoningen en de 8 koopwoningen; De infrastructuur loopt over het geheel.

Het project is de samenstelling zoals het lokaal woonoverleg die besprak en goedkeurde. Het project is dus 32 huurwoningen + 8 koopwoningen + infrastructuuraanleg.

## 1.2 WAT IS EEN VERRICHTING?

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen somt de verrichtingen op:

- 1 de verwerving van een of meer onroerende goederen;
- 2 de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur, waarbij de volgende deelverrichtingen worden onderscheiden:
  - a. gronden bouwrijp maken;
  - b. een of meer constructies slopen;
  - c. infrastructuurwerken uitvoeren;
  - d. gemeenschapsvoorzieningen oprichten;
- 3 de nieuwbouw of vervangingsbouw van een of meer woningen;

- 4 de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van een of meer woningen of de omvorming van een niet-residentieel gebouw tot een woongebouw met sociale woningen.

#### **Toegepast op het voorbeeld**

De verrichtingen zijn het type werken, ongeacht de hoeveelheid. Als u 32 huurwoningen en 8 koopwoningen bouwt en infrastructuur aanlegt, heeft u eigenlijk maar twee verrichtingen: nieuwbouw + infrastructuur.

### **1.3 WAT IS EEN DOSSIER?**

Een dossier is een vraag die u aan Wonen in Vlaanderen stelt. Dit kan een technische vraag zijn (bv. het nazicht van een voorontwerp of een gunningsbeslissing) of een vraag voor programmatie (bv. opname in een meerjarenplanning) of een vraag die betrekking heeft op een verwerving of een financiering. Dossiers zijn verrichtingen aangevuld met een aantal (bijvoorbeeld het aantal woonegelegenheden). Het is dus een verduidelijking van een verrichting.

De beoordelingscommissie (BeCo) programmeert dus dossiers: verrichtingen aangevuld met bijkomende informatie zoals aantal woningen, kostprijs, ...

#### **Toegepast op het voorbeeld**

U vraagt Wonen in Vlaanderen om het voorontwerp van de eerste 20 huurwoningen na te kijken. Dit is een dossier.

### **1.4 WAT IS HET JAARBUDGET?**

De programmatie maakt gebruik van een jaarbudget. Dit is het investeringsvolume dat we voor een bepaald begrotingsjaar per financieringswijze kunnen inzetten. De minister van Wonen verdeelt het jaarbudget over de financieringswijzen en beslist eventueel om een deel van het jaarbudget te reserveren voor bepaalde types verrichtingen.

Klassiek bestaat het jaarbudget uit de volgende programma's en financieringswijzen:

- Nieuwbouw huur (FS3)
- Renovatie en vervangingsbouw (FS3)
- Bouwprogrammatie koop (eigen middelen – marktconforme leningen)
- Subsidie infrastructuur (SSI)

## 2 HET PROGRAMMATIEPROCES

Het initiatief voor de programmatie en toewijzing ligt bij u, als initiatiefnemer.

U moet expliciet vragen om een beleidstoets, een technisch advies, een opname of toewijzing.

Op het projectportaal ligt de focus op een samenwerkings- en communicatieplatform tussen de verschillende actoren.

De verschillende stappen van het programmatieproces:

- 1 projectenlijst
- 2 meerjarenplanning
- 3 korte termijnplanning
- 4 toewijzing op jaarbudget

### 2.1 PROJECTENLIJST

Een verrichting is pas principiëleel vatbaar voor programmatie nadat het project op de projectenlijst staat. Om op de projectenlijst te komen, moet een project een gunstig advies krijgen op alle relevante beleidstoetsen.

U bereidt uw woonproject voor in het Projectportaal. Als het project klaar is, vraagt u Wonen in Vlaanderen en/of de gemeente via het projectportaal om de beleidstoets(en) uit te voeren.

Als de beleidstoets(en) positief zijn, komt het project op de projectenlijst. De projectenlijst is dus een actuele lijst van projecten die een positief advies hebben op alle relevante beleidstoetsen.

De projectenlijst gaat vooraf aan de eigenlijke programmatie: de verrichtingen van het project op deze lijst zijn principiëleel vatbaar voor programmatie. De projecten worden dus niet geprogrammeerd, wel de deelelementen van een project, namelijk de verrichtingen.

#### 2.1.1 Woonproject

U als initiatiefnemer bepaalt wat een project inhoudt en bereidt het project voor. Dit doet u via het projectportaal.

De juiste afbakening van wat een project juist is, is niet altijd eenvoudig. Enkele elementen die bij de afbakening van het geheel als leidraad kunnen dienen zijn:

- 1 de beleidstoetsen
  - a. de lokale woontoets: deze gebeurt voor iedere gemeente afzonderlijk. Een project over twee gemeenten moet daardoor in elke gemeente op het lokaal woonoverleg besproken

- worden en in elke gemeente moet een lokale woontoets uitgevoerd worden. Het Besluit Vlaamse Codex Wonen beschouwt dit als twee afzonderlijke projecten.
- b. De renovatietoets: blijft de renovatietoets beperkt tot 1 type ingreep, dan beperkt ook het project zich hiertoe. Zitten er meerdere ingrepen in de renovatietoets vervat, dan vallen al deze ingrepen onder het project.
  - c. Toetst aan het BSO: het laatste project dat nog mogelijk is binnen het BSO, is het project dat het BSO opvult. Ook al overschrijdt het project het BSO (met max. 10 woningen), dan is de BSO-toets positief. Hetzelfde geldt voor het laatste project dat nog mogelijk is binnen een sociaal woonbeleidsconvenant.
- 2 Infrastructuur: subsidies voor infrastructuur zijn enkel mogelijk voor projecten met een positieve beleidstoets. Zeker in combinatie met een slinkend BSO-saldo, kan infrastructuur een bepalende rol gaan spelen bij de bepaling van de grootorde van het project.

### 2.1.2 De renovatietoets

U verzoekt Wonen in Vlaanderen tot de uitvoering van een renovatietoets voor een project dat voorziet in een vervangingsbouw of renovatie.

Via een scorecard (conditiemeting) met de huidige staat van de gebouwen of woningen en uw toelichtingsnota over de huidige en toekomstig geplande investeringen bij deze gebouwen of woningen beslist Wonen in Vlaanderen over de rationaliteit van de nu voorgestelde investeringen.

Wonen in Vlaanderen voert het advies in het projectportaal in en brengt u op de hoogte.

Als Wonen in Vlaanderen een gunstig advies geeft en er voor de investeringsverrichting geen vergunning, melding of verhuisbeweging vereist is, komt de verrichting principieel in aanmerking voor programmatie.

Als Wonen in Vlaanderen een gunstig advies geeft en het project een vervangingsbouw of een investeringsverrichting bevat, waarvoor een vergunning, een melding of een verhuisbeweging is vereist, komt de verrichting principieel in aanmerking voor programmatie nadat de lokale woontoets succesvol is doorlopen.

### 2.1.3 Lokale woontoets

U verzoekt het lokaal bestuur tot het uitvoeren van een lokale woontoets via het projectportaal voor volgende projecten:

- nieuwbouw van sociale huur- of koopwoningen of bescheiden huurwoningen;
- vervangingsbouw of een investeringsverrichting waarvoor een vergunning, een melding of een verhuisbeweging is vereist;
- de verwerving van goede woningen;

met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur;

De gemeente voert de lokale woontoets uit, na bespreking van het project op een lokaal woonoverleg.

Deze toets geeft aan:

- 1 of het project wel of niet past in het gemeentelijk beleid
- 2 of het project al dan niet past binnen het Bindend Sociaal Objectief (er is enkel een Bindend Sociaal Objectief voor huurwoningen, niet voor koopwoningen en kavels)
- 3 in voorkomend geval, de verbintenis om de wooninfrastructuur op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein

De gemeente moet over de eerste twee toetsen beslissen voor projecten die voorzien in:

- nieuwe sociale huurwoningen (nieuwbouw en verwerving goede woningen)
- vervangingsbouw als er een toename van meer dan 20% sociale huurwoningen is
- renovaties waarvoor een vergunning, melding of verhuisbeweging vereist is en die leidt tot een toename van meer dan 20% sociale huurwoningen

De BSO-toets moet niet, maar wel de toets aan het gemeentelijk beleid bij:

- vervangingsbouw zonder toename of met een toename van minder dan 20% sociale huurwoningen
- renovaties met een vergunning, melding of verhuisbeweging die niet leiden tot een toename van meer dan 20% sociale huurwoningen
- sociale koopwoningen of – kavels, en bescheiden woningen

De gemeente voert haar beslissing in het projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Als de gemeente beslist dat het project past in het gemeentelijk beleid en vaststelt dat het project past binnen het Bindend Sociaal Objectief, komen de verrichtingen van het project principieel in aanmerking voor programmatie.

Als de gemeente beslist dat het project niet past in het gemeentelijk beleid of vaststelt dat het project niet past in het Bindend Sociaal Objectief, past de initiatiefnemer die aanspraak blijft maken op financiering, zijn project aan en bespreekt het opnieuw op een lokaal woonoverleg.

#### 2.1.4 Samengevat

Onderstaand schema geeft een overzicht wanneer welk project op het lokaal woonoverleg moet besproken worden en welke beleidstoets uitgevoerd moet worden:

Project met	Renovatietoets	Lokaal woonoverleg	
		Gemeentelijke Beleidstoets	BSO
Nieuwbouw sociale koop		X	
Nieuwbouw sociale huur (incl. aankoop goede woning)		X	X



Renovatie zonder vergunning of verhuisbeweging	X		
Renovatie met vergunning en/of verhuisbeweging met toename van 20%	X	X	X
Renovatie met vergunning en/of verhuisbeweging zonder toename van 20%	X	X	
Vervangingsbouw zonder toename 20%	X	X	
Vervangingsbouw met toename 20%	X	X	X
Grondverwervingen en verwervingen van andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen			

## 2.2 MEERJARENPLANNING

De meerjarenplanning is de lijst van verrichtingen die Wonen in Vlaanderen opnam in de meerjarenplanning. Het is de planning van verrichtingen waarvan de uitvoering of plaatsingsprocedure binnen een termijn van 3 jaar opgestart kan worden.

U vraagt Wonen in Vlaanderen om een verrichting van een project op de projectenlijst op te nemen in de meerjarenplanning. Voeg hierbij het voorontwerp en de digitale simulatietabel van de verrichting met de vraag dit te adviseren.

Wonen in Vlaanderen onderzoekt het voorontwerp en informeert u over haar advies. Zodra Wonen in Vlaanderen positief advies uitbrengt, is de verrichting principieel vatbaar voor opname in de meerjarenplanning.

U hoeft geen voorontwerp op te maken voor investeringsverrichtingen waarvoor noch een vergunning of melding noch een verhuisbeweging is vereist. In dat geval volstaat het dat u Wonen in Vlaanderen via het projectportaal op de hoogte brengt van een verzoek tot opname van de verrichting in de meerjarenplanning.

Een CBO-oproep waarvan het voorontwerp gunstig geadviseerd is door Wonen in Vlaanderen en die tot de onderhandelingsfase kan toetreden, komt principieel in aanmerking tot opname in de meerjarenplanning.

Wonen in Vlaanderen neemt, rekening houdend met het financiële kader, een beslissing over de opname in de meerjarenplanning van bouw- en investeringsverrichtingen die principieel in aanmerking. Zij voert de beslissing over de opname in het projectportaal in en brengt u op de hoogte.

## 2.3 KORTE TERMIJNPLANNING

De korte termijnplanning is de lijst van verrichtingen die de beoordelingscommissie of Wonen in Vlaanderen opnam in de korte termijnplanning. En wordt gedefinieerd als de planning van verrichtingen waarvan de uitvoering of plaatsingsprocedure binnen een termijn van 8 maanden opgestart kan worden.

Werd een verrichting in de meerjarenplanning opgenomen na een gunstig advies voorontwerp, dan is een tweede advies om op de korte termijnplanning te komen niet meer nodig.

U brengt Wonen in Vlaanderen via het projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de korte termijnplanning van een bouwverrichting en van een investeringsverrichting die is opgenomen in de meerjarenplanning. U voegt de basisaanbesteding bij uw verzoek en verklaart dat deze in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp en met de normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen.

Dit betekent dat u opnieuw een advies op het ontwerp moet vragen als:

- de basisaanbesteding meer woningen bevat dan het geadviseerde ontwerp
- als er een wijziging is in de samenstellende structuren van een woongelegenheden: meer of minder slaapkamers, bijkomende of weggelaten ruimtes, ...

Voor investeringsverrichtingen waarvoor noch een vergunning of melding noch een verhuisbeweging is vereist en geen voorontwerp werd opgemaakt en ingediend, dient u een verzoek tot opname in de korte termijnplanning in. U voegt het uitvoeringsdossier toe met een aanvraag tot advisering.

Voor volgende verrichtingen dient u een aanvraag tot opname in de korte termijnplanning in:

- investeringsverrichtingen waarbij de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de verrichting max. 15.000 euro, exclusief btw, per betrokken sociale huurwoning bedraagt;
- de verwerving van goede woningen, waarvoor een onderhandse akte werd opgesteld.

Als een verrichting principieel in aanmerking komt voor opname in de korte termijnplanning, voert u volgende documenten in het projectportaal in:

- alle vereiste vergunningen
- alle meldingsplichtige handelingen
- een bewijs van zakelijk recht op de gronden

Wonen in Vlaanderen stelt een lijst op van bouw- en investeringsverrichtingen die principieel in aanmerking komen voor opname in de korte termijnplanning en waarvoor blijkt dat u over de vereiste vergunningen, meldingen en een zakelijk recht op de gronden beschikt.

Wonen in Vlaanderen en/of de beoordelingscommissie beslist over de opname van bouw- en investeringsverrichtingen in de korte termijnplanning.

Wonen in Vlaanderen neemt, rekening houdend met het financiële kader, een beslissing over de opname van volgende verrichtingen in de korte termijnplanning:

- infrastructuurverrichtingen
- investeringsverrichtingen waarbij de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de verrichting max. 15.000 euro, exclusief btw, per betrokken sociale huurwoning bedraagt;
- de verwerving van goede woningen, waarvoor een onderhandse akte werd opgesteld
- een bouw- of investeringsverplichting

Wonen in Vlaanderen voert de beslissing over de opname in de korte termijnplanning in het projectportaal in en brengt u hiervan op de hoogte.

Bevat een project zowel een infrastructuurverrichting als een bouw- of investeringsverrichting, gelden bijkomend de volgende voorwaarden voor opname in de korte termijnplanning:

- 1 een infrastructuurverrichting kan pas opgenomen worden in de korte termijnplanning als een bouw- of investeringsverrichting ten minste is opgenomen in de meerjarenplanning;
- 2 een bouw- of investeringsverrichting kan pas opgenomen worden in de korte termijnplanning als de infrastructuurverrichting ten minste is opgenomen in de meerjarenplanning.

## 2.4 TOEWIJZING OP JAARBUDGET

### 2.4.1 Toewijzing

U vraagt Wonen in Vlaanderen om een verrichting die in de korte termijnplanning staat, toe te wijzen op een jaarbudget. Voeg hierbij het gunningsdossier en verklaar dat dit overeenstemt met de basisaanbesteding/ het uitvoeringsdossier.

Hierna is de verrichting vatbaar voor toewijzing op jaarbudget en wijst Wonen in Vlaanderen de verrichting toe op een jaarbudget (na 14 dagen).

Voor volgende verrichtingen dient geen aanvraag tot toewijzing ingediend te worden:

- 1 verrichtingen in het kader van een CBO-oproep
- 2 verrichtingen in het kader van een Design and Build-oproep

### 2.4.2 Werken te vroeg bestellen

U mag verrichtingen niet meer bestellen voordat ze vatbaar zijn voor toewijzing op een jaarbudget. Verrichtingen zijn meestal 14 kalenderdagen na uw vraag vatbaar voor toewijzing.

Als u de werken bestelt voordat ze vatbaar zijn voor toewijzing op een jaarbudget, krijgt u geen gesubsidieerde financiering meer.

### 2.4.3 Vastgestelde onjuistheden

U kunt ook gesubsidieerde financiering verliezen nadat ze al toegewezen is. U bent dan verplicht om uw leningen vervroegd af te lossen en uw subsidies, inclusief al verkregen tussenkomsten, terug te betalen.

Dit gebeurt nadat er vastgesteld wordt dat:

- Of het gunningsvoorstel niet overeenstemt met de basisaanbesteding/uitvoeringsdossier
- Of het gunningsdossier niet overeenstemt met de normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
- Of er tekortkomingen zijn tegenover de wetgeving op overheidsopdrachten

### 2.4.4 Wijziging gunningsdossier door overmacht

Als u na de bestelling van een infrastructuur-, bouw- of investeringsverrichting door overmacht afwijkt van het gunningsdossier, blijft de toewijzing op jaarbudget behouden, op voorwaarde dat er een oplossing wordt uitgewerkt binnen de mogelijkheden, vermeld in het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten.

De VMSW past het bedrag van de toewijzing en het prijsplafond voor die verrichting aan.

## 2.5 DE BEOORDELINGSCOMMISSIE

De beoordelingscommissie houdt jaarlijks minstens drie reguliere bijeenkomsten en beslist over:

- de schrapping van verrichtingen uit de meerjarenplanning
- de opname van verrichtingen in de korte termijnplanning en de schrapping van verrichtingen uit de korte termijnplanning

De beoordelingscommissie beslist tijdens de eerste reguliere bijeenkomst van een werkingsjaar over het minimale budget voor een nieuwe CBO-oproep in dat jaar. Dit budget kan in de loop van het jaar verhoogd of verlaagd worden op voorstel van Wonen in Vlaanderen.

Vanuit de beoordelingscommissie kunnen beleidsvoorstellen geformuleerd worden aan de minister van Wonen.

## 2.6 EEN PROJECT STOPPEN

U of de gemeente kan een project stoppen of laten schrappen. Dit kan onder bepaalde voorwaarden.

### **2.6.1 Wat kan de gemeente beslissen?**

Een gemeente kan beslissen om een project tijdelijk stop te zetten, ook al gaf ze eerder een gunstig advies en staat het project al op de projectenlijst. De gemeente voert haar beslissing in het projectportaal in en brengt u hiervan op de hoogte.

De gemeente kan dit zolang er nog geen verrichting van het project in de meerjarenplanning (of verder) staat.

Zij kan dit niet beslissen over verwervingen in het algemeen, ook niet voor goede woningen.

Een gemeente kan na overleg met u beslissen om een of meer andere projecten op haar grondgebied, die zijn opgenomen in de projectenlijst, om te wisselen voor een ander project dat betrekking heeft op maximaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen, en waarvoor een lokale woontoets is aangevraagd.

### **2.6.2 Wat zijn de gevolgen?**

De lokale woontoets wordt geschrapt. Het project blijft dus wel bestaan, maar komt niet meer voor in de projectenlijst. Om opnieuw in de projectenlijst te komen, moet het project eerst de lokale woontoets opnieuw doorlopen. Als u een renovatietoets uitvoerde, blijft ook deze behouden zolang de aard van de werken niet verandert.

### **2.6.3 Wanneer kan de gemeente dit beslissen?**

De bedoeling is niet dat de gemeente willekeurig dit recht gebruikt. De intentie is om dit te beslissen als een project wel past in het lokaal woonbeleid, maar er geen BSO meer is. Dan kan de gemeente een sociale woonbeleidsconvenant afsluiten of oordelen dat een ander project beter past binnen het lokaal woonbeleid dan dit project waar nog geen verrichtingen voor in de meerjarenplanning staan of verder.

### **2.6.4 Wat kunt u beslissen?**

Alleen u kunt een project definitief stopzetten. U kunt dit alleen als er nog geen enkele verrichting toegewezen werd op jaarbudget. Gebeurde dit wel al? Dan kunt u het project enkel laten verminderen tot het aantal van deze verrichting; helemaal stopzetten kan niet meer.

#### **Wat zijn de gevolgen?**

Het project verdwijnt niet alleen van de projectenlijst, maar heel het woonproject stopt. U kunt het project niet meer hernemen, maar moet dan een volledig nieuw woonproject aanmaken.

### 3 PROGRAMMATIETYPES: PROCEDUREREGELS BIJ SPECIFIEKE PROJECTEN

De algemene regel is dat een project de twee beleidstoetsen doorloopt om op de projectenlijst te komen:

- renovatietoets
- lokale woontoets (toets aan lokaal beleid en BSO-toets)

Vanuit de projectenlijst doorloopt iedere verrichting, in principe, daarna de drie procedurestappen:

- 1 meerjarenplanning
- 2 korte termijnplanning
- 3 toewijzing op een jaarbudget

Maar, niet elke toets en niet iedere stap is altijd nodig. De kenmerken van het project en van iedere aparte verrichting bepalen welke toets en welke stap verplicht is. Hierdoor ontstaan er zogenoemde programmatietypes: eigenschappen van een bepaalde verrichting die bepalen welke procedure doorlopen moet worden. Bij een combinatie van programmatietypes in een project is dus ook een combinatie van programmatiestappen mogelijk, afhankelijk van de eigenschappen van iedere aparte verrichting.

Om een gesubsidieerde financiering te krijgen, zijn de beschreven beleidstoetsen en procedurestappen verplicht. Doorloopt u de opeenvolgende schakels niet correct? Dan krijgt u geen gesubsidieerde financiering.

#### **Leeswijzer voor de volgende tekstdelen:**

Per type verrichting (verwerving, nieuwbouw, ...) leest u eerst de algemene procedure. Daarna bespreken we de programmatietypes die hiervan afwijken en hoe ze afwijken van de algemene procedure.

### 3.1 VERWERVINGEN

Bij onroerende transacties zijn er vier typen werkwijzen:

- 1 de algemene procedureregels voor verwervingen van gronden en andere onbebouwde onroerende goederen dan goede woningen
- 2 de verwerving van goede woningen
- 3 de verwervingen van onbebouwde onroerende goederen en goede woningen via recht van voorkoop, recht van wederinkoop, Rollend Grondfonds
- 4 verkopen

#### **3.1.1 Algemene procedureregels voor verwervingen van gronden en andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen**

**Alleen mededeling op lokaal woonoverleg**

Verwervingen van gronden en andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen moet het lokaal woonoverleg niet bespreken. De gemeente moet dus niet beslissen of de aankoop wel of niet past binnen het lokaal woonbeleid of binnen het Bindend Sociaal Objectief.

U moet deze aankopen wel medelen op het lokaal woonoverleg. Dit moet niet via het projectportaal maar wel via een overzicht.

- **Koppeling aan project belangrijk**

Doordat er geen advies is van het lokaal woonoverleg, bestaat er ook geen project om op te nemen op de projectenlijst en zijn er evenmin verrichtingen die principieel vatbaar zijn voor programmatie. De verwerving komt dus niet in een meerjarenplanning, korte termijnplanning of jaarbudget.

De verwerving is pas vatbaar voor programmatie als ze deel uitmaakt van een project dat op de projectenlijst staat. Pas als de verwerving gekoppeld wordt aan een bouw- of investeringsproject dat besproken is op een lokaal woonoverleg en de lokale woontoets doorliep, kunnen we ze programmeren en toewijzen op een jaarbudget.

- **Geen aparte programmatie**

De verwerving als afzonderlijke verrichting moet niet op de meerjaren- of korte termijnplanning geprogrammeerd worden. De maximale subsidiabele kost van de verwerving verrekenen we in de maximale subsidiabele kostprijs van de bouw- of investeringsverrichting. Dit geldt zowel bij de meerjaren- als de korte termijnplanning. De programmatie van de bouw- of investeringsverrichting is dus samengesteld uit een deel aannemingskost en een deel verwervingskost.

**Programmatie: toewijzing**

Na de eerste vraag om prefinanciering bij de eigenlijke verwerving moet u Wonen in Vlaanderen vragen om de verwerving op een jaarbudget toe te wijzen. Dit doet u bij:

- de eerste gedeeltelijke omzetting bij gunstig advies voorontwerp
- bij de definitieve financiering bij de aanbesteding.

14 kalenderdagen na deze vraag is de verrichting vatbaar voor toewijzing op jaarbudget.

**Schema**

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen bij verwerving (gronden, andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen):

Verwervingen	
1 Projectenlijst	
Renovatietoets	

Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Melding achteraf
	BSO	
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	
<b>4 Toewijzing jaarbudget</b>		
Technisch advies		
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag toewijzing voor prefinanciering eigen middelen/markconform</li> <li>• Aanvraag toewijzing voor prefinanciering met tussenkomst bij gunstig advies voorontwerp bouwdoosier</li> <li>• Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering FS3 bij gunning bouwdoosier</li> </ul>

### 3.1.2 De verwerving van goede woningen

Onder de verwerving van goede woning begrijpen we de aankoop inclusief een maximale investering van 15.000 euro (excl. btw per woning).

#### Beleidsstoets: lokale woontoets

U dient deze verwerving via een woonproject in het projectportaal in en verzoekt de gemeente tot het uitvoeren van een lokale woontoets. Op basis hiervan kan de gemeente beslissen of de aankoop wel of niet past in het gemeentelijk beleid en of er ruimte is binnen het Bindend Sociaal Objectief voor deze verwerving.

Binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de bespreking van het project op het lokaal woonoverleg, neemt de gemeente een beslissing. De gemeente voert haar beslissing in het projectportaal in en brengt u op de hoogte.



Oordeelt de gemeente dat ze onvoldoende informatie heeft om te kunnen beslissen, kan ze de termijn schorsen. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7<sup>de</sup> kalenderdag nadat de gemeente alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen. Als de gemeente niet tijdig beslist, gaan we ervan uit dat het project past in het gemeentelijk beleid. Als Wonen in Vlaanderen vaststelt dat het project past binnen het Bindend Sociaal Objectief, is de lokale woontoets positief.

Als de beslissing negatief is, moet u het project aanpassen om het opnieuw op een lokaal woonoverleg te laten bespreken. Als het project alleen de verwerving van goede woningen inhoudt, kunt u dus niet nogmaals hetzelfde project met enkel dezelfde verwerving op een volgend lokaal woonoverleg voorleggen.

### Programmatie: korte termijnplanning

Na het positief advies van het lokaal woonoverleg komt het project op de projectenlijst en zijn de verrichtingen principieel vatbaar voor programmatie.

U kunt Wonen in Vlaanderen nu vragen om de verwerving in de korte termijnplanning op te nemen. De verwerving is 7 kalenderdagen na de vraag principieel vatbaar voor opname in de korte termijnplanning. Zodra u Wonen in Vlaanderen een bewijs van zakelijk recht (de compromis van de aankoop) bezorgt, neemt Wonen in Vlaanderen de verwerving op in de korte termijnplanning. Dit kan enkel als er nog voldoende middelen op het lopende jaarbudget zijn. Belangrijk is dan ook om in de compromis een opschortende voorwaarde te voorzien.

### Programmatie: toewijzing

Eens opgenomen in de korte termijnplanning moet u Wonen in Vlaanderen vragen om de verwerving op een jaarbudget toe te wijzen. De verrichting is 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget. Na deze toewijzing kunt u de authentieke akte laten verlijden en heeft u een gesubsidieerde financiering. Eventuele voorschotten die u met eigen middelen of marktconform financierde bij het sluiten van het compromis, kunnen nu definitief gesubsidieerd gefinancierd worden, rekening houdend met het maximale subsidiabele bedrag.

### Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen bij de verwerving van een goede woning.

		Goede woning
1 Projectenlijst		
Renovatie-toets		
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Bespreking
	BSO	Afgetoetst

2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	
3 Korte termijnplanning		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag opname</li> <li>• Compromis verwerving bezorgen</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen
4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering FS3</li> </ul>

### 3.1.3 De verwerving van onbebouwde onroerende goederen en goede woning via recht van voorkoop, recht van wederinkoop, conventioneel recht van voorkoop of recht van wederinkoop

Dit zijn verwervingen die onder een bepaalde specifieke voorwaarde gebeuren. Zij moeten geen deel uitmaken van een project en zijn rechtstreeks toewijsbaar op een jaarbudget (zonder meerjaren- of korte termijnplanning).

Deze specifieke voorwaarden zijn aankoop via:

- recht van voorkoop
- recht van wederinkoop
- conventioneel recht van voorkoop of recht van wederinkoop, op voorwaarde dat de initiatiefnemer de oorspronkelijke verkoper is van het onroerend goed

#### Alleen mededeling op lokaal woonoverleg

Het lokale woonoverleg moet deze verwervingen niet bespreken. De gemeente moet dus niet beslissen of de aankoop wel of niet past binnen het lokaal woonbeleid of binnen het Bindend Sociaal Objectief. U moet deze aankopen wel medelen op het lokaal woonoverleg. Dit moet niet via het woonproject in het projectportaal, maar wel via een overzicht.

Doordat er geen advies is van het lokaal woonoverleg, bestaat er ook geen project om op te nemen op de projectenlijst en zijn er evenmin verrichtingen die principieel vatbaar zijn voor programmatie.

## Programmatie: toewijzing

U moet Wonen in Vlaanderen wel vragen om de verwerving op een jaarbudget toe te wijzen. De verrichting is 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget. Na deze toewijzing kunt u de authentieke akte laten verlijden.

Deze verwervingen krijgen onmiddellijk een FS3-financiering.

Alle andere verwervingen prefinanciert u met eigen middelen of marktconform. De definitieve financiering volgt pas bij de erbij horende bouw- of investeringsverrichting. (Dit is een combinatie van verrichtingen – zie ook '3.1.1 Algemene procedureregels voor verwervingen van gronden en andere onbebouwde onroerende goederen dan goede woningen'.)

## Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen bij de verwerving via het recht van voorkoop, recht van wederinkoop, conventioneel recht van voorkoop of recht van wederinkoop.

Verwerving via recht van voorkoop, recht van wederinkoop, conventioneel recht van voorkoop of recht van wederinkoop		
<b>1 Projectenlijst</b>		
Renovatietoets		
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Melding achteraf
	BSO	
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aanvraag opname</li><li>• Compromis verwerving bezorgen</li></ul>
	Opname door	nvt
<b>4 Toewijzing jaarbudget</b>		
Technisch advies		
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering voor goede woning</li><li>• Aanvraag prefinanciering eigen middelen of marktconform</li></ul>

### 3.1.4 Verkopen

U deelt op een lokaal woonoverleg de recent verkochte en de geplande verkopen van sociale en bescheiden huurwoningen mee. Deze verkopen moeten niet geprogrammeerd en besproken worden, enkel meegedeeld worden.

## 3.2 NIEUWBOUW EN VERVANGINGSBOUW

Onder nieuwbouwverrichting begrijpen we:

- nieuw op te richten sociale woningen (NB)
- de vervangingsbouw van al bestaande sociale woningen (VEP)
- de vervangingsbouw van aangekocht onroerend goed naar sociale woningen (VVP)

Vervangingsbouw houdt in dat een gebouw of woning volledig wordt afgebroken en op hetzelfde perceel een of meer nieuwe woningen opgericht worden. Daarom kan er enkel sprake zijn van vervangingsbouw als er een vergunningsplicht of verhuisbeweging is.

Voor deze verrichtingen onderscheiden we vijf werkwijzen:

- 1 de algemene procedureregels voor nieuwbouwverrichtingen
- 2 vervangingsbouw met toename van 20% sociale woningen
- 3 vervangingsbouw zonder toename van 20% sociale woningen
- 4 nieuwbouwverrichtingen bij een CBO-oproep
- 5 nieuwbouwverrichtingen bij een Design and Build-oproep

### 3.2.1 Algemeen bij nieuwbouwverrichtingen

#### Beleidsstoets: lokale woontoets en BSO-toets

U dient een nieuwbouwproject op een lokaal woonoverleg in via een verzoek in het projectportaal. Op basis hiervan kan de gemeente beslissen of de nieuwbouw wel of niet voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid en of er nog ruimte is binnen het Bindend Sociaal Objectief voor deze nieuwe huurwoningen. Er is geen BSO voor koopwoningen, dus een BSO-toets voor koopwoningen kan niet. Is er ook een infrastructuurverrichting bij deze nieuwbouw? Dan moet de gemeente nu ook de verbintenis op zich nemen om de grond ervan op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein.

Binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de bespreking van het project op het lokaal woonoverleg, neemt de gemeente een beslissing. De gemeente voert haar beslissing in het projectportaal in en brengt u op de hoogte.

Oordeelt de gemeente dat ze onvoldoende informatie heeft om te kunnen beslissen, kan ze de termijn schorsen. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7<sup>de</sup> kalenderdag nadat de gemeente alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen. Als de gemeente niet tijdig beslist, gaan we ervan uit dat het project past in het gemeentelijk beleid. Als Wonen in Vlaanderen vaststelt dat het project past binnen het Bindend Sociaal Objectief, is de lokale woontoets positief.

Als de beslissing negatief is, moet u het project aanpassen om het opnieuw op een lokaal woonoverleg te laten bespreken.

U moet het project wijzigen en hierbij rekening houden met de opmerkingen die voor het negatief advies zorgden. Wijzigingen zijn bijvoorbeeld aantallen, samenstelling wijziging in bestemming huur, koop, ...

### **Programmatie: meerjarenplanning**

Na de positieve lokale woontoets komt het project op de projectenlijst en zijn de verrichtingen principieel vatbaar voor programmatie.

U kunt Wonen in Vlaanderen nu vragen om de nieuwbouw in de meerjarenplanning op te nemen. Voeg bij uw vraag het voorontwerp met een aanvraag tot advisering. Vraagt u in dit voorontwerp een afwijking van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen? Dan moet u een verantwoording toevoegen.

Binnen de termijn van 45 kalenderdagen moet Wonen in Vlaanderen het voorontwerp adviseren. Als uw aanvraag tot advisering onvolledig is en Wonen in Vlaanderen bijkomende documenten en inlichtingen opvraagt, dan is de termijn geschorst. De termijn begint opnieuw te open op de 7<sup>de</sup> kalenderdag nadat Wonen in Vlaanderen de extra informatie ontving. Adviseert Wonen in Vlaanderen niet tijdig, dan is het advies positief.

Wonen in Vlaanderen neemt, rekening houdend met het financiële kader, een beslissing over de opname in de meerjarenplanning. De beslissing over de opname in de meerjarenplanning wordt door Wonen in Vlaanderen ingevoerd in het projectportaal. U wordt hierover geïnformeerd.

Er dient geen aanvraag tot opname in de meerjarenplanning ingediend te worden voor koopwoningen.

### **Programmatie: korte termijnplanning**

Na opname in de meerjarenplanning kunt u Wonen in Vlaanderen via het projectportaal verzoeken om de nieuwbouw in de korte termijnplanning op te nemen.

Voeg bij uw aanvraag:

- het basisaanbestedingsdossier
- een verklaring dat uw vraag overeenstemt met:

- het geadviseerde voorontwerp van de verrichting, zoals die opgenomen is in de meerjarenplanning
- de normen
- de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen

Na een termijn van 7 kalenderdagen na uw vraag is de verrichting principieel vatbaar voor opname in de korte termijnplanning.

Bouw- en investeringsverrichtingen kunnen zowel door Wonen in Vlaanderen als door de beoordelingscommissie opgenomen worden in de korte termijnplanning.

Indien de opname gebeurt door de beoordelingscommissie, stelt Wonen in Vlaanderen hiervoor een lijst op van de verrichtingen die principieel vatbaar zijn voor opname in de korte termijnplanning. Dit doet ze op de 45<sup>ste</sup> dag voordat de beoordelingscommissie plaatsvindt. Op basis van deze lijst beslist de beoordelingscommissie over de opname in de korte termijnplanning.

De opname op de korte termijnplanning kan enkel voor de verrichtingen die aan volgende voorwaarden voldoen:

- de in het project gerelateerde infrastructuurverrichting staat ten minste in de meerjarenplanning ;
- u bezorgde volgende documenten:
  - alle vereiste vergunningen (inclusief datum van verlening, weigering, schorsing, intrekking of vernietiging)
  - alle vereiste meldingsplichtige handelingen (inclusief datum van de melding)
  - bewijs van zakelijk recht op de gronden

Wonen in Vlaanderen voert de beslissing over de opname in de korte termijnplanning in het projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Koopwoningen en bescheiden huurwoningen worden automatisch opgenomen in de korte termijnplanning zodra het project op de projectenlijst is opgenomen.

### **Programmatie: toewijzing**

Eens opgenomen op de korte termijnplanning moet u Wonen in Vlaanderen via het projectportaal verzoeken om de nieuwbouw op een jaarbudget toe te wijzen.

Vervolledig uw vraag met:

- de koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen op de korte termijnplanning
- het gunningsdossier
- een verklaring dat het gunningsdossier overeenstemt met:
  - de basisaanbesteding zoals opgenomen in de korte termijnplanning

- de normen
- de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
- de wetgeving op overheidsopdrachten

De verrichting is 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

### Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen bij een nieuwbouw.

		Nieuwbouw
<b>1 Projectenlijst</b>		
Renovatie-toets		
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Bespreking
	BSO	Afgetoetst (enkel huur)
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanvraag advies voorontwerp</li> </ul>
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanvraag opname</li> <li>• gunstig advies voorontwerp</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen éz
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• indienen dossier basisaanbesteding</li> </ul>
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag opname</li> <li>• Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp</li> <li>• Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen of BeCo
<b>4 Toewijzing jaarbudget</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indienen gunningdossier</li> </ul>
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanvraag toewijzing voor definitieve financiering</li> <li>• melding conformiteit met de basisaanbesteding</li> </ul>
Opmerking		<ul style="list-style-type: none"> <li>• In combinatie met infrastructuur bijkomende voorwaarde KTP: infrastructuur minimaal op MJP</li> </ul>

### 3.2.2 Vervangingsbouw met toename van 20% sociale woningen

Dit zijn vervangingsbouwverrichtingen die zorgen voor een toename van meer dan 20% aan sociale huurwoningen tegenover het project voor de vervangingsbouw. Hieronder begrijpen we dus ook de vervangingsbouw verworven patrimonium (VVP).

Voor deze verrichting gelden over het algemeen dezelfde regels als voor een nieuwbouwverrichting (zie '3.2.1 Algemeen bij nieuwbouwverrichtingen'). Er is enkel een verschil in werkwijze bij de beleidstoetsen.

#### Beleidsstoets: renovatietoets en lokale woontoets

Deze projecten moeten de renovatietoets en de lokale woontoets doorlopen. Beide beleidstoetsen moeten positief zijn voordat de verrichting principieel vatbaar voor programmering is.

Via het projectportaal moet u Wonen in Vlaanderen om een renovatietoets vragen. Wonen in Vlaanderen moet binnen de 30 kalenderdagen en advies over de rationaliteit van renovatie/vervanging uitbrengen. Oordeelt Wonen in Vlaanderen onvoldoende informatie te hebben om een advies te geven, kan ze de termijn schorsen. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7<sup>de</sup> kalenderdag nadat Wonen in Vlaanderen de extra informatie ontving.

Als Wonen in Vlaanderen niet tijdig een advies geeft, is het advies positief. Als het advies negatief is, moet u het project aanpassen om een nieuwe renovatietoets aan te kunnen vragen.

#### Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen.

Vervangingsbouw met toename van 20% sociale woningen		
<b>1 Projectenlijst</b>		
Renovatietoets		Aanvraag renovatietoets
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Bespreking
	BSO	Afgetoetst (enkel huur)
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>aanvraag advies voorontwerp</li> </ul>
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>aanvraag opname</li> <li>gunstig advies voorontwerp</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>indienen dossier basisaanbesteding</li> </ul>
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanvraag opname</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp</li> <li>• Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen of BeCo
<b>4 Toewijzing jaarbudget</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indienen gunningdossier</li> </ul>
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanvraag toewijzing voor definitieve financiering</li> <li>• melding conformiteit met de basisaanbesteding</li> </ul>
Opmerking		<ul style="list-style-type: none"> <li>• In combinatie met infrastructuur bijkomende voorwaarde KTP: infrastructuur minimaal op MJP</li> </ul>

### 3.2.3 Vervangingsbouw zonder toename van 20% sociale woningen

Dit zijn vervangingsbouwverrichtingen die niet zorgen voor een toename van meer dan 20% aan sociale woningen tegenover de vroegere situatie.

Deze verrichting doorloopt dezelfde procedure als een vervangingsbouw met een toename van minstens 20M aan sociale huurwoningen (zie '3.2.2 Vervangingsbouw met toename van 20% sociale woningen'). Er is enkel een verschil in de lokale woontoets.

#### **Beleidstoets: renovatietoets en lokale woontoets (zonder BSO-toets)**

Deze projecten moeten de renovatietoets en lokale woontoets doorlopen. Maar, de BSO-toets moet hier niet gebeuren; enkel de toets aan het gemeentelijk beleid. Voor een infrastructuurverrichting is ook de verbintenis van de gemeente nodig om de grond hiervan op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein.

#### **Schema**

Onderstaand schema geeft een overzicht van de volgen stappen.

Vervangingsbouw zonder toename van 20% sociale woningen

1 Projectenlijst		
Renovatietoets		Aanvraag renovatietoets
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Bespreking
	BSO	
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>aanvraag advies voorontwerp</li> </ul>
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>aanvraag opname</li> <li>gunstig advies voorontwerp</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen
3 Korte termijnplanning		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>indienen dossier basisaanbesteding</li> </ul>
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanvraag opname</li> <li>Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp</li> <li>Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen of BeCo
4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>Indienen gunningdossier</li> </ul>
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>aanvraag toewijzing voor definitieve financiering</li> <li>melding conformiteit met de basisaanbesteding</li> </ul>
Opmerking		<ul style="list-style-type: none"> <li>In combinatie met infrastructuur bijkomende voorwaarde KTP: infrastructuur minimaal op MJP</li> </ul>

### 3.2.4 Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)

Voor deze verrichting gelden over het algemeen dezelfde regels als voor een algemene nieuwbouwverrichtingen (zie '3.2.1 Algemeen bij nieuwbouwverrichtingen'). De algemene procedure voor de korte termijnplanning is dezelfde. Er is wel een verschil in werkwijze bij de invulling van de projectfiche, de bespreking op het lokaal woonoverleg, de meerjarenplanning en de toewijzing.

### Beleidstoets via projectontwikkelaar

De projectontwikkelaar is de initiële indiener en dus in deze fase de initiatiefnemer van de CBO-verplichting. Het is dan ook de projectontwikkelaar die de CBO-verrichting indient en via het woonproject bespreekt op een lokaal woonoverleg.

### Programmatie: meerjarenplanning

Er is geen vraag tot opname in de meerjarenplanning nodig. Een CBO-verrichting is automatisch en onmiddellijk vatbaar voor opname in de meerjarenplanning na het gunstig voorontwerp (dit is het gunstig advies van de CBO-jury, bekrachtigd door de RvB van Wonen in Vlaanderen) en de overgang naar de onderhandelingsfase in de CBO-procedure.

Wonen in Vlaanderen neemt, rekening houdend met het financiële kader, een beslissing over de opname in de meerjarenplanning. De beslissing over de opname in de meerjarenplanning wordt door Wonen in Vlaanderen ingevoerd in het projectportaal. U wordt hierover geïnformeerd.

### Programmatie: toewijzing

Er is geen vraag tot toewijzing nodig. Een CBO-verrichting is automatisch en onmiddellijk vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget nadat u Wonen in Vlaanderen in kennis gesteld hebt van de gunning.

### Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen.

		CBO
<b>1 Projectenlijst</b>		
Renovatietoets		
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Bespreking door private ontwikkelaar
	BSO	Afgetoetst (enkel huur)
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"><li>aanvraag advies voorontwerp vervat in CBO-procedure</li></ul>
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>automatische opname</li><li>gunstig advies voorontwerp</li></ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"><li>indienen dossier basisaanbesteding in fase 3 CBO-procedure</li></ul>
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>Aanvraag opname</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp</li> <li>Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen of BeCo
<b>4 Toewijzing jaarbudget</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>Indienen gunningdossier in fase 3 CBO-procedure</li> </ul>
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Automatische toewijzing voor definitieve financiering</li> </ul>
Opmerking		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gunstig advies voorontwerp = gunstig advies CBO-jury, bekrachtigd door RvB VMSW</li> </ul>

### 3.2.5 Design and Build

Voor nieuwbouwverrichtingen via Design and Build gelden over het algemeen dezelfde regels als voor een algemene nieuwbouwverrichting. Er is enkel een verschil in werkwijze bij de toewijzing op het jaarbudget.

#### Programmatie: toewijzing

Er is geen vraag tot toewijzing nodig. Een Design and Build-verrichting is automatisch en onmiddellijk vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget nadat u Wonen in Vlaanderen in kennis gesteld hebt van de gunning.

#### Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen.

		D&B
<b>1 Projectenlijst</b>		
Renovatietoets		
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Bespreking
	BSO	Afgetoetst (enkel huur)
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanvraag advies voorontwerp</li> </ul>

Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag opname</li> <li>• Gunstig advies voorontwerp</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indienen dossier basisaanbesteding</li> </ul>
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag opname</li> <li>• Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp</li> <li>• Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen of BeCo
<b>4 Toewijzing jaarbudget</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indienen gunningdossier</li> </ul>
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Automatische toewijzing voor definitieve financiering</li> </ul>
Opmerking		<ul style="list-style-type: none"> <li>• In combinatie met infrastructuur bijkomende voorwaarde KTP: infrastructuur minimaal op MJP</li> </ul>

### 3.3 RENOVATIE

Alle renovatieprojecten moeten de renovatietoets doorlopen. Afhankelijk van de samenstelling van de renovatieverrichtingen onderscheiden we vijf werkwijzen:

- 1 Algemeen: grondige renovatie met vergunning, melding of verhuisbeweging en een minimale toename van 20% van het aantal sociale woningen
- 2 Renovatie met vergunning, melding of verhuisbeweging zonder toename van minstens 20% van het aantal woningen
- 3 Renovatie zonder vergunning, melding of verhuisbeweging voor meer dan 15.000 euro (exclusief btw) per woning
- 4 Renovatie voor minder dan 15.000 euro (exclusief btw) per woning
- 5 Dringende werken aan bestaande constructies door onvoorziene omstandigheden

### **3.3.1 Algemeen: grondige renovatie met vergunning, melding of verhuisbeweging en een minimale toename van 20% van het aantal sociale woningen**

#### **Beleidsstoets: renovatietoets en lokale woontoets**

Deze projecten moeten de renovatietoets en de lokale woontoets doorlopen. Beide beleidstoetsen moeten positief zijn voordat de verrichting principieel vatbaar is voor programmering.

Via het projectportaal moet u Wonen in Vlaanderen om een renovatietoets vragen. Wonen in Vlaanderen moet binnen de 30 kalenderdagen een advies over de rationaliteit van de renovatie uitbrengen. Oordeelt Wonen in Vlaanderen onvoldoende informatie te hebben om een advies te geven, kan ze de termijn schorsen. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7<sup>de</sup> kalenderdag nadat Wonen in Vlaanderen de extra informatie ontving.

Als Wonen in Vlaanderen niet tijdig een advies geeft, is het advies positief. Als het advies negatief is, moet u het project aanpassen om een nieuwe renovatietoets te kunnen aanvragen.

U moet het project ook indienen op een lokaal woonoverleg via het projectportaal. De gemeente beslist of de renovatie wel of niet voldoet aan het gemeentelijke woonbeleid en of er nog ruimte is binnen het Bindend Sociaal Objectief voor deze nieuwe sociale woningen.

Binnen een termijn van 30 kalenderdagen, die ingaat op de dag na de bespreking van het project op het lokaal woonoverleg, neemt de gemeente een beslissing. De gemeente voert haar beslissing in het projectportaal in en brengt u op de hoogte.

Oordeelt de gemeente dat ze onvoldoende informatie heeft om te kunnen beslissen, kan ze de termijn schorsen. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7<sup>de</sup> kalenderdag nadat de gemeente alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen. Als de gemeente niet tijdig beslist, gaan we ervan uit dat het project past in het gemeentelijk beleid. Als Wonen in Vlaanderen vaststelt dat het project past binnen het Bindend Sociaal Objectief, is de lokale woontoets positief.

Als de beslissing negatief is, moet u het project aanpassen om het opnieuw op een lokaal woonoverleg te laten bespreken.

U moet het project wijzigen en hierbij rekening houden met de opmerkingen die voor het negatief advies zorgden. Wijzigingen zijn bijvoorbeeld aantallen, samenstelling wijziging in bestemming huur, koop, ...

#### **Programmering: meerjarenplanning**

Na de positieve beleidstoetsen komt het project op de projectenlijst en zijn de verrichtingen principieel vatbaar voor programmering.

U kunt Wonen in Vlaanderen nu vragen om de renovatie in de meerjarenplanning op te nemen. Voeg bij uw vraag een voorontwerp met een aanvraag tot advisering voor de woningen die overeenkomen met de woningen waarvoor u de opname in de meerjarenplanning vraagt.

Vraagt u in dit ontwerp een afwijking aan de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen? Dan moet u een verantwoording toevoegen.

Binnen een termijn van 45 kalenderdagen moet Wonen in Vlaanderen het voorontwerp adviseren. Als uw aanvraag tot advisering onvolledig is en Wonen in Vlaanderen bijkomende documenten en inlichtingen opvraagt, wordt de termijn geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7<sup>de</sup> kalenderdag nadat Wonen in Vlaanderen de extra informatie heeft ontvangen. Adviseert Wonen in Vlaanderen niet tijdig dan is het advies positief.

Als het advies negatief is, moet u het voorontwerp aanpassen aan de gemaakte opmerkingen. Dan vervalt ook de vraag tot opname in de meerjarenplanning.

Wonen in Vlaanderen neemt, rekening houdend met het financiële kader, een beslissing over de opname in de meerjarenplanning. De beslissing over de opname in de meerjarenplanning wordt door Wonen in Vlaanderen ingevoerd in het projectportaal. U wordt hierover geïnformeerd.

Programmatie: korte termijnplanning

Na de opname in de meerjarenplanning kunt u Wonen in Vlaanderen vragen om de renovatie in de korte termijnplanning op te nemen. Vervolledig uw vraag met:

- de koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen op de meerjarenplanning
- het basisaanbestedingsdossier
- een verklaring dat uw vraag overeenstemt met:
  - o het geadviseerde voorontwerp
  - o de verrichting zoals opgenomen in de meerjarenplanning
  - o de normen
  - o de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen

Na een termijn van 7 kalenderdagen na uw vragen is de verrichting principieel vatbaar voor opname in de korte termijnplanning.

Wonen in Vlaanderen stelt voor de beoordelingscommissie een lijst op van de verrichtingen die principieel vatbaar zijn voor opname in de korte termijnplanning. Dit doet ze op de 45<sup>ste</sup> dag voordat de beoordelingscommissie plaatsvindt. Op basis van deze lijst beslist de beoordelingscommissie over de opname in de korte termijnplanning.

De beoordelingscommissie kan alleen beslissen over de verrichtingen op de lijst die aan de voorwaarden voldoen. Voor de beoordelingscommissie kan beslissen, moet:

- de in het project gerelateerde infrastructuurverrichting ten minste in de meerjarenplanning staan;
- u volgende documenten in het projectportaal opladen:
  - o alle vereiste vergunningen (inclusief datum van verlening, weigering, schorsing, intrekking of vernietiging)
  - o alle vereiste meldingsplichtige handelingen (inclusief datum van de melding)
  - o bewijs van zakelijk recht op de gronden

Wonen in Vlaanderen voert de beslissing van de beoordelingscommissie over de opname in de korte termijnplanning in het projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

### Programmatie: toewijzing

Eens opgenomen op de korte termijnplanning moet u Wonen in Vlaanderen via het projectportaal verzoeken om de nieuwbouw op een jaarbudget toe te wijzen.

Vervolledig uw vraag met:

- de koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen op de korte termijnplanning
- het gunningsdossier
- een verklaring dat het gunningsdossier overeenstemt met:
  - o de basisaanbesteding zoals opgenomen in de korte termijnplanning
  - o de normen
  - o de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
  - o de wetgeving op overheidsopdrachten

De verrichting is 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

### Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen bij een renovatie.

		Renovatie met vergunning, melding of verhuisbeweging – met toename 20% sociale woningen
<b>1 Projectenlijst</b>		
Renovatietoets		Aanvraag renovatietoets
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Bespreking
	BSO	Afgetoetst (enkel huur)
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		• aanvraag advies voorontwerp
Programmatie	Voorwaarden	• aanvraag opname



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• gunstig advies voorontwerp</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• indienen dossier basisaanbesteding</li> </ul>
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag opname</li> <li>• Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp</li> <li>• Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen of BeCo
<b>4 Toewijzing jaarbudget</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indienen gunningdossier</li> </ul>
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanvraag toewijzing voor definitieve financiering</li> <li>• melding conformiteit met de basisaanbesteding</li> </ul>
Opmerking		<ul style="list-style-type: none"> <li>• In combinatie met infrastructuur bijkomende voorwaarde KTP: infrastructuur minimaal op MJP</li> </ul>

### 3.3.2 Renovatie met vergunning, melding of verhuisbeweging zonder toename van minstens 20% van het aantal woningen

Deze verrichtingen volgen quasi dezelfde regels als renovatieverrichting met vergunning, melding of verhuisbeweging die wel leidt tot een minimale toename van 20%. Alleen de beleidstoetsen wijken af. Er is dus geen verschil in werkwijze bij de programmatie op de meerjarenplanning, korte termijnplanning en de toewijzing.

#### Beleidstoets: renovatietoets en lokale woontoets (zonder BSO)

Deze projecten moeten een renovatietoets en lokale woontoets doorlopen, Maar, de BSO-toets moet niet gebeuren, enkel de toets aan het gemeentelijk beleid.

#### Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen:

Renovatie met vergunning, melding of verhuisbeweging zonder toename 20% sociale woningen

1 Projectenlijst		
Renovatietoets		Aanvraag renovatietoets
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Bespreking
	BSO	
2 Meerjarenplanning		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>aanvraag advies voorontwerp</li> </ul>
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>aanvraag opname</li> <li>gunstig advies voorontwerp</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen
3 Korte termijnplanning		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>indienen dossier basisaanbesteding</li> </ul>
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanvraag opname</li> <li>Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp</li> <li>Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen of BeCo
4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>Indienen gunningdossier</li> </ul>
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>aanvraag toewijzing voor definitieve financiering</li> <li>melding conformiteit met de basisaanbesteding</li> </ul>
Opmerking		<ul style="list-style-type: none"> <li>In combinatie met infrastructuur bijkomende voorwaarde KTP: infrastructuur minimaal op MJP</li> </ul>

### 3.3.3 Renovatie zonder vergunning, melding of verhuisbeweging voor meer dan 15.000 euro (exclusief btw) per woning

Deze verrichtingen volgen quasi dezelfde procedures als een renovatieverrichting met vergunning, melding of verhuisbeweging die wel leidt tot een minimale toename van 20%.

Ze moet een beleidstoets, de meerjarenplanning, de korte termijnplanning doorlopen voordat ze vatbaar is voor toewijzing op het jaarbudget. Maar, de manier waarop de verrichting vatbaar wordt voor opname, wijzigt.

#### **Beleidstoets: renovatietoets**

Alleen een renovatietoets is nodig, geen lokale woontoets (of BSO-toets). Het project moet niet op een lokaal woonoverleg besproken worden.

#### **Programmatie: meerjarenplanning**

U moet geen voorontwerp opmaken en voor advies indienen. U kunt Wonen in Vlaanderen onmiddellijk vragen om de renovatie op de meerjarenplanning op te nemen. Doordat er geen technisch advies is, is de verrichting meteen vatbaar voor opname in de meerjarenplanning.

Wilt u toch een voorontwerp opmaken en voor advies voorleggen aan Wonen in Vlaanderen? Dan wordt dit advies bindend en geldt de algemene procedure.

#### **Programmatie: korte termijnplanning**

Koos u bij de meerjarenplanning om wel een voorontwerp te laten adviseren, dan geldt voor de korte termijnplanning ook de algemene procedure.

Staat uw verrichting zonder voorontwerp op de meerjarenplanning? Dan is de renovatie gebonden aan een positief technisch advies op het uitvoeringsdossier om in aanmerking te komen voor de korte termijnplanning.

Voeg daarom bij uw vraag tot opname op de korte termijnplanning:

- of een geldig gunstig advies uitvoeringsdossier dat overeenkomt met de woningen waarvoor u opname op de korte termijnplanning vraagt;
- of een uitvoeringsdossier met een aanvraag tot adviseren voor de woningen die overeenkomen met deze waarvoor u opname op de korte termijnplanning vraagt. Vraagt u in dit uitvoeringsdossier een afwijking van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen? Dan moet u een verantwoording toevoegen.

Als uw aanvraag tot advisering onvolledig is en Wonen in Vlaanderen bijkomende documenten en inlichtingen opvraagt, wordt de termijn geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7<sup>de</sup> kalenderdag nadat Wonen in Vlaanderen de extra informatie ontving. Als Wonen in Vlaanderen niet tijdig een advies verleent, is het advies positief.

Als het advies negatief is, moet u het project aanpassen aan de gemaakte opmerkingen. Dan vervalt ook de vraag tot opname op de korte termijnplanning.

### Programmatie: toewijzing

Eens opgenomen in de korte termijnplanning moet u Wonen in Vlaanderen vragen om de renovatie op een jaarbudget toe te wijzen. Vervolledig uw vraag met:

- koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen op de korte termijnplanning
- het gunningsdossier
- een verklaring dat het gunningdossier overeenstemt met:
  - o het geadviseerde uitvoeringsdossier zoals opgenomen in de korte termijnplanning
  - o de normen
  - o de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
  - o de wetgeving op overheidsopdrachten

De verrichting is 14 kalenderdagen na uw vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

### Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen:

		Renovatie zonder vergunning, melding of verhuisbeweging > 15.000 euro per woongelegenheden
<b>1 Projectenlijst</b>		
Renovatietoets		Aanvraag renovatietoets
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	
	BSO	
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	• aanvraag opname
	Opname door	Wonen in Vlaanderen
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		• Aanvraag advies uitvoeringsdossier
Programmatie	Voorwaarden	• Aanvraag opname • Gunstig advies uitvoeringsdossier
	Opname door	Wonen in Vlaanderen of BeCo
<b>4 Toewijzing jaarbudget</b>		
Technisch advies		• Indienen gunningdossier
Toewijzing	Voorwaarden	• aanvraag toewijzing voor definitieve financiering

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• melding conformiteit met het uitvoeringsdossier</li> </ul>
--	--	---

### 3.3.4 Renovatie voor minder dan 15.000 euro (exclusief btw) per woning

Bij deze verrichtingen is alleen een renovatietoets nodig. Ze moeten niet in de meerjarenplanning komen, wel in de korte termijnplanning. Maar, de manier waarop de verrichting vatbaar voor opname in de korte termijnplanning is, wijzigt.

#### **Beleidstoets: renovatietoets**

Alleen de renovatietoets is nodig, geen lokale woontoets. Het project moet niet besproken worden op een lokaal woonoverleg.

#### **Programmatie: korte termijnplanning**

Er is geen technisch advies meer nodig (advies op voorontwerp of uitvoeringsdossier). Opname in de korte termijnplanning is wel nodig. U moet dit alleen via het projectportaal vragen aan Wonen in Vlaanderen. Met uitzondering van de digitale simulatietabel moeten geen documenten worden bezorgd.

Na 7 kalenderdagen is de verrichting principieel vatbaar voor opname in de korte termijnplanning. Wonen in Vlaanderen beslist over de opname in de korte termijnplanning en brengt deze beslissing in het projectportaal in. U ontvangt hierover communicatie.

De enige voorwaarde is het beschikbare budget: er moet nog voldoende budget op de korte termijnplanning beschikbaar zijn om de renovatieverrichting op te nemen.

#### **Programmatie: toewijzing**

Eens opgenomen in de korte termijnplanning moet u Wonen in Vlaanderen vragen om de renovatie op een jaarbudget toe te wijzen. Vervolledig uw vraag met:

- de koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen op de korte termijnplanning
- het gunningsdossier
- een verklaring dat het gunningsdossier overeenstemt met:
  - de normen
  - de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
  - de wetgeving op overheidsopdrachten

De verrichting is 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

## Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen.

		Renovatie < 15.000 euro per woongegelegenheid
<b>1 Projectenlijst</b>		
Renovatietoets		Aanvraag renovatietoets
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	
	BSO	
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	• Aanvraag opname
	Opname door	Wonen in Vlaanderen
<b>4 Toewijzing jaarbudget</b>		
Technisch advies		• Indienen gunningdossier
Toewijzing	Voorwaarden	• aanvraag toewijzing voor definitieve financiering

Dringende werken aan bestaande constructies door onvoorziene omstandigheden

Deze werkwijze verschilt erg van de vorige. Er zijn geen beleidstoetsen, geen programmatie op een meerjaren- of korte termijnplanning nodig. Enkel de toewijzing op het jaarbudget blijft van kracht.

### Programmatie: toewijzing

U moet Wonen in Vlaanderen vragen om de renovatietoets op een jaarbudget toe te wijzen. Vervolledig uw vraag met:

- het gunningsdossier
- een verklaring dat het gunningsdossier overeenstemt met:
  - o de normen
  - o de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
  - o de wetgeving op overheidsopdrachten

Dit is de enige vereiste.

De verrichting is 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

## Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen.

		Dringend en onvoorzien
<b>1 Projectenlijst</b>		
Renovatietoets		
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	
	BSO	
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	
<b>4 Toewijzing jaarbudget</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"><li>• Indienen gunningdossier</li></ul>
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>• aanvraag toewijzing voor definitieve financiering</li></ul>

## 3.4 INFRASTRUCTUUR

Infrastructuur kunnen we nooit als project op zich programmeren. We kunnen infrastructuur enkel programmeren en financieren als gecombineerd project met een woonverrichting. De infrastructuurverrichting heeft wel een eigen doorloop doorheen de programmatie.

We onderscheiden bij deze verrichting drie werkwijzen:

- 1 De algemene procedureregels voor infrastructuurverrichtingen
- 2 Bouwrijp maken van gronden, sloop van constructies, archeologisch vooronderzoek, stedenbouwkundige studie, erelonen van tenlastenemingen (bij tenlasteneming is Wonen in Vlaanderen de aanbestedende overheid)
- 3 Openbare verlichting en watervoorzieningsnet

### 3.4.1 Algemeen bij infrastructuurverrichtingen

#### Beleidsstoets

Er zijn alleen infrastructuurverrichtingen bij een project – dit zijn dus geen aparte projecten. Daarom zijn er geen aparte beleidstoetsen nodig.

U moet het lokaal woonoverleg wel informeren als een project ook infrastructuraanleg of -aanpassing omvat. U informeert dan over:

- Het aantal huurwoningen, koopwoningen en kavels
- Wie de aanbestedende overheid zal zijn
- Of er gemeenschapsvoorzieningen komen

Daarnaast moet de gemeente in haar lokale woontoets voor een project met een infrastructuurverrichting wel de verbintenis op zich nemen om de infrastructuur op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein.

### **Programmatie: meerjarenplanning**

Na het positief advies van het lokaal woonoverleg komt het project – dus ook de infrastructuurverrichtingen – op de projectenlijst en zijn deze principieel vatbaar voor programmatie.

Staat het project op de projectenlijst, dan kunt u Wonen in Vlaanderen vragen om de infrastructuur in de meerjarenplanning op te nemen. Ook als Wonen in Vlaanderen de aanbestedende overheid is, moet u deze vraag stellen. Wonen in Vlaanderen informeert u dan eerst dat het voorontwerp klaar is, zodat u Wonen in Vlaanderen kan vragen om het in de meerjarenplanning op te nemen.

Vervolledig uw vraag met:

- Of een geldig gunstig advies voorontwerp dat overeenkomt met de infrastructuur waarvoor u opname op de meerjarenplanning vraagt
- Of een aanvraag tot advisering van een voorontwerp infrastructuur dat overeenkomt met de infrastructuur waarvoor u opname op de meerjarenplanning vraagt.

Binnen een termijn van 45 kalenderdagen moet Wonen in Vlaanderen het voorontwerp adviseren.

Deze termijn begint pas te lopen nadat:

- u de lokale bevolking informeerde en het verslag hiervan of de opmerkingen van de bevolking aan Wonen in Vlaanderen bezorgde
- u een plenaire vergadering hield waarop de stedenbouwkundige studies en de voorontwerpen besproken zijn. In principe moet u dus eerst het gunstig advies van Wonen in Vlaanderen op het voorontwerp van de bouwverrichting hebben. Maar, Wonen in Vlaanderen kan toestaan dat u een plenaire vergadering houdt voordat u een gunstig advies heeft. Zonder plenaire vergadering zal Wonen in Vlaanderen namelijk niet adviseren.

Afwijkingen:



- u moet de lokale bevolking niet informeren als het project niet meer dan 1 miljoen euro kost of het project om maximaal 8 woningen of kavels gaat.
- Wonen in Vlaanderen kan een vrijstelling geven om een plenaire vergadering te houden. Dit kan als u alleen nutsvoorzieningen of omgevingswerken aanlegt.

Als uw aanvraag tot advisering onvolledig is en Wonen in Vlaanderen bijkomende documenten en inlichtingen opvraagt, wordt de termijn geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de 7<sup>de</sup> kalenderdag nadat Wonen in Vlaanderen de extra informatie ontving. Adviseert Wonen in Vlaanderen niet tijdig, dan is het advies positief.

Is het advies negatief, dan moet u de verrichting aanpassen aan de gemaakte opmerkingen. Dan vervalt ook de vraag tot opname op de meerjarenplanning.

Is het advies positief, dan is de infrastructuurverrichting principieel vatbaar voor opnamen in de meerjarenplanning. Dan beslist Wonen in Vlaanderen onmiddellijk de opname in de meerjarenplanning, als er nog voldoende budget beschikbaar is. Wonen in Vlaanderen informeert u over de beslissing.

#### **Programmatie: korte termijnplanning**

Na opname op de meerjarenplanning kunt u Wonen in Vlaanderen vragen om de infrastructuur op te nemen in de korte termijnplanning. Vervolledig uw vraag met:

- de koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen op de meerjarenplanning
- het basisaanbestedingsdossier
- een verklaring dat uw vraag overeenstemt met:
  - o het geadviseerde voorontwerp
  - o de verrichting zoals opgenomen in de meerjarenplanning

Dit is anders als Wonen in Vlaanderen aanbestedende overheid is (tenlasteneming). Dan moet u het basisaanbestedingsdossier en de verklaring niet bij uw vraag toevoegen. U kunt uw vraag wel pas stellen als Wonen in Vlaanderen u informeerde dat het basisaanbestedingsdossier klaar is.

Na een termijn van 7 kalenderdagen na uw vraag is uw verrichting principieel vatbaar voor opname in de korte termijnplanning.

Wonen in Vlaanderen kan alleen beslissen over de infrastructuurverrichtingen als:

- de in het project gerelateerde bouw- of investeringsverrichting ten minste in de meerjarenplanning staat
- u de volgende documenten in het projectportaal invoerde:
  - o alle vereiste vergunningen (inclusief de datum van verlening, weigering, schorsing, intrekking, of vernietiging)
  - o alle vereiste meldingsplichtige handelingen (inclusief datum van de melding)

- o bewijs van zakelijk recht op de gronden

Is dit in orde en is er ruimte binnen het jaarbudget?

Dan neemt Wonen in Vlaanderen de infrastructuurverrichtingen in de korte termijnplanning op. Wonen in Vlaanderen informeert u over de opname.

### Programmatie: toewijzing

Eens opgenomen in de korte termijnplanning moet u Wonen in Vlaanderen vragen om de infrastructuurverrichting op een jaarbudget toe te wijzen. Vervolledig uw vraag met:

- de koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen op de korte termijnplanning
- het gunningsdossier
- een verklaring dat het gunningsdossier overeenstemt met:
  - o de basisaanbesteding zoals opgenomen in de korte termijnplanning
  - o de wetgeving op overheidsopdrachten

Dit is anders als Wonen in Vlaanderen de aanbestedende overheid is (tenlasteneming). Dan moet u het gunningsdossier en de verklaring niet bij uw vraag toevoegen. U kunt uw vraag wel pas stellen als Wonen in Vlaanderen u informeerde dat het gunningsdossier klaar is.

De verrichting is 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

### Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen bij infrastructuur.

		Infrastructuur: wegen en riolering
<b>1 Projectenlijst</b>		
Renovatietoets		
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Melding + verbintenis gemeente
	BSO	
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanvraag advies voorontwerp (informatie- en plenaire vergadering) bij subsidiedossiers</li> </ul>
Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanvraag opname</li> <li>• gunstig advies voorontwerp</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• indienen basisaanbesteding bij subsidiedossiers</li> </ul>

Programmatie	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanvraag opname</li> <li>• melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp</li> <li>• bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht</li> </ul>
	Opname door	Wonen in Vlaanderen
<b>4 Toewijzing jaarbudget</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indienen gunningdossier</li> </ul>
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanvraag toewijzing voor definitieve financiering</li> <li>• melding conformiteit met de basisaanbesteding</li> </ul>
Opmerking		In combinatie met woningbouw bijkomende voorwaarde KTP: woningbouw minimaal op MJP

### 3.4.2 Bouwrijp maken van gronden, sloop van constructies, archeologisch vooronderzoek, stedenbouwkundige studies, erelonen van tenlastenemingen

Er zijn geen beleidstoetsen, geen programmatie op een meerjaren- of korte termijnplanning nodig. Er is enkel een toewijzing op het jaarbudget.

#### Programmatie: toewijzing

U vraagt Wonen in Vlaanderen om de deelverrichtingen op een jaarbudget toe te wijzen. Vervolledig uw vraag met (niet voor tenlasteneming):

- het gunningsdossier
- verklaring dat het gunningsdossier overeenstemt met:
  - o de normen
  - o de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
  - o de wet op overheidsopdrachten

Dit is de enige vereiste.

De verrichting is 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

#### Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen voor bouwrijp maken van gronden, sloop van constructies, archeologisch vooronderzoek, stedenbouwkundige studie, erelonen van tenlastenemingen.

		Infrastructuur: sloop en bouwrijp maken, archeologisch vooronderzoek, stedenbouwkundige studie, erelonen van tenlastenemingen
<b>1 Projectenlijst</b>		
Renovatietoets		
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	
	BSO	
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	
<b>4 Toewijzing jaarbudget</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indienen gunningdossier bij subsidiedossiers</li> </ul>
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanvraag toewijzing voor definitieve financiering</li> </ul>
Opmerking		Sloop is FS3 voor huurwoningen, SSI voor koopwoningen indien subsidiabel

### 3.4.3 Openbare verlichting en watervoorzieningsnet

Deze deelverrichtingen maken deel uit van een project. Dit project moet dus wel de beleidstoetsen en de projectenlijst doorlopen. Maar, deze deelverrichtingen kunnen we zonder meerjaren- of korte termijnplanning toewijzen aan een jaarbudget.

#### Beleidsstoets

Er zijn alleen infrastructuurverrichtingen bij een project – dit zijn dus geen aparte projecten. Daarom zijn er geen aparte beleidstoetsen nodig.

U moet het lokaal woonoverleg wel informeren als een project ook infrastructuraanleg of -aanpassing omvat. U informeert dan over:

- het aantal huurwoningen, koopwoningen en kavels
- wie de aanbestedende overheid zal zijn
- of er gemeenschapsvoorzieningen komen

Daarnaast moet de gemeente in haar lokale woontoets voor een project met een infrastructuurverrichting wel de verbintenis op zich nemen om de wooninfrastructuur op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein.

Programmatie: toewijzing

U vraagt Wonen in Vlaanderen om de openbare verlichting en het watervoorzieningsnet op een jaarbudget toe te wijzen. Vervolledig uw aanvraag, behalve bij tenlasteneming, met:

- het gunningsdossier
- een verklaring dat het gunningsdossier overeenstemt met
  - o de normen
  - o de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
  - o de wetgeving op overheidsopdrachten

De verrichting is 14 kalenderdagen na deze vraag vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen voor openbare verlichting en watervoorzieningsnet.

		Infrastructuur: Openbare verlichting en watervoorzieningsnet
<b>1 Projectenlijst</b>		
Renovatietoets		
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Melding + verbintenis gemeente
	BSO	
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	
<b>4 Toewijzing jaarbudget</b>		

Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indienen gunningdossier bij subsidiedossiers</li> </ul>
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanvraag toewijzing voor definitieve financiering</li> </ul>

### 3.5 CONTRACTUEEL OVEREENGEKOMEN PRIJSHERZIENINGEN EN MEERWERKEN

Contractueel overeengekomen prijsherzieningen en meerwerken zijn geen aparte verrichtingen. Ze maken deel uit van een verrichting in uitvoering. Het zijn geen nieuwe aanbestedingen, maar ze behoren tot een aanbesteding die al een procedure doorliep om tot een toewijzing op het jaarbudget te komen. Daarom vallen ze ook onder dezelfde financiering en wetgeving als de verrichting.

#### **Rechtstreekse toewijzing op jaarbudget**

Deze kosten behoren tot verrichtingen die reeds toegewezen zijn op een jaarbudget. Voor een bijkomende toewijzing op jaarbudget is opname in de meerjaren- en korte termijnplanning niet nodig. De financiering van deze bijkomende kosten is rechtstreeks toewijsbaar op het jaarbudget. Hiervoor vraagt u Wonen in Vlaanderen om de prijsherzieningen of meerwerken – bijkomend op een jaarbudget toe te wijzen.

#### **Schema**

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen.

		Prijsherzieningen en meerwerken
<b>1 Projectenlijst</b>		
Renovatietoets		
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	
	BSO	
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	

4 Toewijzing jaarbudget		
Technisch advies		
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• automatische toewijzing voor definitieve financiering</li> </ul>

### 3.6 NIET-GESUBSIDIEERDE VERRICHTINGEN

Niet-gesubsidieerde verrichtingen financiert u met eigen middelen of marktconform. Met de uitzondering van de beleidstoetsen en de vraag om financiering zijn er geen bijzondere procedurestappen voorzien.

Belangrijk: koopverrichtingen die u financiering via eigen middelen of marktconform, doorlopen wel volgende programmatiefasen:

- Projectenlijst
- Korte termijnplanning
- Toewijzing jaarbudget

#### Beleidstoets

Voor sociale huurwoningen is de renovatietoets verplicht voor vervangingsbouw en renovatie.

De lokale woontoets is verplicht voor onderstaande programmatietypen van sociale huurwoningen:

- Nieuwbouw
- Vervangingsbouw
- Renovatie met vergunning

De toetsing aan het BSO voor sociale huurwoningen geldt voor:

- Nieuwbouw
- Vervangingsbouw
- Renovatie met vergunning, melding of verhuisbeweging met toename 20% sociale huurwoningen

#### Programmatie: toewijzing

U vraagt Wonen in Vlaanderen om een toewijzing met eigen middelen of een marktconforme lening. Vraagt u een marktconforme lening? Dan geeft u aan op welke looptijd u een marktconforme lening wenst en ook of u een vaste of een variabele rentevoet wenst.

#### Schema

Onderstaand schema geeft een overzicht van de te volgen stappen.

		Niet-gesubsidieerde verrichtingen
1 Projectenlijst		
Renovatietoets		Sociale huurwoningen
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Sociale huurwoningen

	BSO	Sociale huurwoningen
<b>2 Meerjarenplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	
<b>3 Korte termijnplanning</b>		
Technisch advies		
Programmatie	Voorwaarden	
	Opname door	
<b>4 Toewijzing jaarbudget</b>		
Technisch advies		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indienen gunningsdossier</li> </ul>
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanvraag toewijzing voor definitieve financiering</li> </ul>

## 3.7 EEN PROJECT MET MEER DAN 1 TYPE VERRICHTING

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen beschrijft de verschillende verrichtingen en hun specifieke procedurestappen. Heeft u een project met verschillende verrichtingen? Dan doorloopt u voor elke verrichting apart deze specifieke procedure.

### 3.7.1 Specifieke koppelingen

Er zijn maar weinig koppelingen tussen verrichtingen. We lichten hier de enige mogelijke koppelingen toe.

#### Verrichtingen infrastructuur- en bouw/investeringsverrichting

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen koppelt een infrastructuurverrichting en een bouw- of investeringsverrichting bij de korte termijnplanning.

Infrastructuurverrichtingen kunnen pas in de korte termijnplanning als de gerelateerde bouw- of investeringsverrichting ten minsten in de meerjarenplanning staat en omgekeerd.

Lees meer onder 3.4.1

#### Verwerving en bouw/investeringsverrichting

Het Financieringsbesluit koppelt een verwerving en de gerelateerde bouw- of investeringsverrichting. Zo is er onder andere de uitwisselingsmogelijkheid tussen het verwervingsplafond en het bouwplafond(1).

(1) Zie ook de toelichting Besluit van de Vlaamse Regering 21 december 2012 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten



Belangrijk: er is voor de algemene procedure van verwervingen geen specifieke programmatieprocedure. Dit is wel voor verwervingen van goede woningen (al dan niet via voorkoop of wederinkoop) en het Rollend Grondfonds.

Uitgezonderd deze twee verwervingstypen voorziet het Financieringsbesluit een gedeeltelijke omzetting van de geprefinancierde aankoopkost na het gunstig advies voorontwerp en een binnen de normen volledige omzetting bij gunning van de werken. Beide omzettingen moet u aanvragen zoals Het Besluit Vlaamse Codex Wonen voorschrijft (zie 'Algemene procedureregels voor verwervingen van gronden en andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen').

### 3.7.2 Voorbeeld van verschillende verrichtingen

Uw project:

- Grondaankoop
- Nieuwbouw van sociale huurwoningen
- Infrastructuraanleg

Het meest praktische om met deze verschillende verrichtingen aan de slag te gaan, is de bijhorende schema's naast elkaar te leggen. Besteed hierbij bijzondere aandacht aan de verwerving en infrastructuur.

#### Schema

Voor het voorbeeld geeft dit het volgende samengesteld schema.

		Verwervingen	Nieuwbouw	Infrastructuur: wegen en riolering
<b>1 Projectenlijst</b>				
Renovatietoets				
Lokaal woonoverleg	Gemeentelijke beleidstoets	Melding achteraf	Bespreking	Melding + verbintenis
	BSO		Bespreking	
<b>2 Meerjarenplanning</b>				
Technisch advies			Aanvraag advies voorontwerp	Aanvraag advies voorontwerp (informatie- en plenaire vergadering bij subsidiedossiers)
Programmatie	Voorwaarden		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag opname</li> <li>• Gunstig advies voorontwerp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag opname</li> <li>• Gunstig advies voorontwerp</li> </ul>
	Opname door		Wonen in Vlaanderen	Wonen in Vlaanderen

3 Korte termijnplanning				
Technisch advies			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indienen dossier basisaanbesteding</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indienen dossier basisaanbesteding bij subsidiedossiers</li> </ul>
Programmatie	Voorwaarden		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag opname</li> <li>• Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp</li> <li>• Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag opname</li> <li>• Melding conformiteit met gunstig geadviseerd voorontwerp</li> <li>• Bezorgen van vereiste vergunningen, meldingsplichtige handelingen en zakelijk recht</li> </ul>
	Opname door		Wonen in Vlaanderen of BeCo	Wonen in Vlaanderen
4 Toewijzing jaarbudget				
Technisch advies			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indienen gunningsdossier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indienen gunningsdossier</li> </ul>
Toewijzing	Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag toewijzing voor prefinanciering</li> <li>• Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering FS3 bij gunstig advies voorontwerp en gunning van bouwdoosier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanvraag toewijzing voor definitieve financiering</li> </ul>

Opmerking		In combinatie met infrastructuur bijkomende voorwaarde KTP: infrastructuur minimaal op MJP	In combinatie met woningbouw bijkomende voorwaarde KTP: woningbouw minimaal op MJP
-----------	--	---	---

### Beleidstoets

Een haalbaarheidsstudie geeft u bij de verwerving al een idee wat op het perceel kan. Maar, dit is mogelijk nog onvoldoende uitgewerkt om al te bespreken en te laten evalueren op een lokaal woonoverleg. U moet dan alvast de verwerving melden op een lokaal woonoverleg en de prefinanciering van het perceel met eigen middelen of een marktconforme lening bij Wonen in Vlaanderen aanvragen.

Zodra de contouren van het project voldoende duidelijk zijn, maakt u een woonproject aan in het projectportaal en dient u een verzoek in voor het uitvoeren van een lokale woontoets. De gemeente voert dan de lokale woontoets uit. Omdat het project ook infrastructuur bevat moet de gemeente zich ertoe verbinden om de grond hiervan op te nemen in het openbaar domein.

#### Programmatie: meerjarenplanning

Ondertussen werden de architect en ingenieur verder aan het voorontwerp van de woningbouw en de infrastructuur. U vraagt Wonen in Vlaanderen advies op deze voorontwerpen. Dit mag voor beide voorontwerpen apart en onafhankelijk van elkaar. U kunt hiervoor nu al de vraag tot opname in de meerjarenplanning vragen. Dit mag voor beide verrichtingen apart.

Eens u het gunstig advies voorontwerp kreeg, kan de verrichting ook effectief in de meerjarenplanning opgenomen worden. Wonen in Vlaanderen doet dit voor beide verrichtingen.

Vergeet bij de nieuwbouwverrichting niet de gedeeltelijke omzetting naar FS3 van de verwerving te vragen. Dit doet u nadat u het gunstig advies op dit voorontwerp ontving. U kunt dit alleen vragen als u de grond al verwierf. Zo niet, vraag dan onmiddellijk bij de verwerving ook de gedeeltelijke omzetting aan.

Belangrijk: afstemming tussen woningbouw en infrastructuur is nodig – volg niet noodzakelijk het tempo van het snelste dossier. Om verder te kunnen naar de korte termijnplanning, moeten beide verrichtingen eerst op de meerjarenplanning staan.

#### Programmatie: korte termijnplanning

U moet voor beide verrichtingen geen nieuw technisch advies aanvragen. Na opname in de meerjarenplanning kunt u Wonen in Vlaanderen vragen om de nieuwbouw- en/of infrastructuurverrichting in de korte termijnplanning op te nemen. Afhankelijk van de projectfase waarin elke verrichting zit, kunt u dit voor de verrichtingen apart of samen vragen.

Voeg bij uw vraag:

- de koppeling van de huidige vraag met de verrichting opgenomen op de meerjarenplanning
- het basisaanbestedingsdossier

- een verklaring dat uw vraag overeenstemt met:
  - o het geadviseerde voorontwerp
  - o de verrichting zoals opgenomen in de meerjarenplanning
  - o de normen
  - o de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen

Het project moet ook aan een aantal voorwaarden voldoen:

- beide verrichtingen (nieuwbouw en infrastructuur) staan op de meerjarenplanning
- u bezit de grond
- de gevraagde documenten zijn in orde. Voeg daarom in het projectportaal in:
  - o alle vereiste vergunningen
  - o alle vereiste meldingsplichtige handelingen
  - o bewijs van zakelijk recht op de grond

Pas dan kan Wonen in Vlaanderen (of beoordelingscommissie voor de bouwverrichting) beslissen om de verrichtingen in de korte termijnplanning op te nemen.

Programmatie: toewijzing

Eens opgenomen in de korte termijnplanning moet u Wonen in Vlaanderen vragen om de verrichtingen op een jaarbudget toe te wijzen.

Vervolledig uw vraag met:

- de koppeling met de verrichting opgenomen op de korte termijnplanning
- het gunningsdossier
- een verklaring dat het gunningsdossier overeenstemt met:
  - o de basisaanbesteding zoals opgenomen in de korte termijnplanning
  - o de normen
  - o de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen
  - o de wetgeving op overheidsopdrachten

Vergeet bij de vraag om toewijzing van de nieuwbouwverrichting zeker niet te vragen om de FS3 van de grondverwerving definitief om te zetten.

## **4 PROGRAMMATIETYPES IN RELATIE TOT DE PROGRAMMATIEBUDGETTEN**

De programmatie gebruikt een jaarbudget verdeelt over financieringswijzen. Standaard bestaat het jaarbudget uit de volgende programma's en financieringswijzen:

- Nieuwbouw huur (FS3)

- Renovatie en vervangingsbouw (FS3)
- Bouwprogramma koop (eigen middelen – marktconforme lening)
- Subsidie infrastructuur (SSI)

De programmatiebudgetten zijn beperkt. Onder welk programmatiebudget uw verrichting geprogrammeerd en gefinancierd wordt, hangt vaak af van het programmatietype en of het uur- of koopwoningen zijn.

### Schema

Het onderstaand schema geeft een overzicht van de programmatiebudgetten waarvoor elk programmatietype in aanmerking komt.

Programmatietype	Programmatiebudget				Eigen middelen – marktconforme lening
	Bouw- programma	FS3 Nieuwbouw	FS3 Renovatie	SSI	
<b>Verwervingen</b>					
Verwervingen					Huur/Koop
Goede woning	Koop	Huur			
Verwerving via recht van voorkoop – wederinkoop	Koop	Huur			Huur/Koop
<b>Nieuwbouw/Vervangingsbouw</b>					
Nieuwbouw	Koop	Huur			
Vervangingsbouw eigen patrimonium	Koop		Huur		
Vervangingsbouw verworven patrimonium	Koop	Huur			
CBO	Koop	Huur			
D&B	Koop	Huur			
<b>Renovatie</b>					
Renovatie eigen patrimonium			Huur		
Renovatie verworven patrimonium		Huur			
Dringend en onvoorzien			Huur		

Infrastructuur					
Wegen en riolering				Huur/Koop	
Bouwrijp maken, sloop, archeologisch vooronderzoek, stedenbouwkundige studie, erelonen tenlastenemingen		Huur sloop (vervangingsbouw verworven patrimonium)	Huur sloop (vervangingsbouw eigen patrimonium)	Huur (exc sloop)/Koop	
Openbare verlichting en watervoorzieningsnet				Huur/Koop	
Andere					
Prijsherzeningen en meerwerken	Koop	Huur	Huur		
Niet-gesubsidieerde verrichtingen					Niet sociaal residentieel