



Vlaanderen
is wonen

Geconventioneerd verhuren/budgethuren

Uiteenzetting geconventioneerde verhuur lokale besturen



Ellen De Schryver

Financieel expert
geconventioneerde verhuur

WAT BESPREKEN WE VANDAAG

1 Concept

2 Subsidieberekening

3 Project realiseren = PI

4 Aanbod private initiatiefnemer =
GVO



Concept Budgethuur

Helikopteroverzicht

CONCEPT BUDGETHUUR (1)

- **Wat?**

- Het doel is 6.000 woningen creëren
- **3.000 budgethuurwoningen** en **3.000 sociale woningen**

- **Waarom?**

- Het aanbod aan **betaalbare sociale en private huurwoningen** moet toenemen

- **Hoe?**

- **Subsidies** verlenen om het verhuren van sociale- en budgethuurwoningen aan te moedigen

CONCEPT BUDGETHUUR (2)

- Waarom instappen?

Subsidie

Maandelijks 15% subsidie
bovenop de markthuurlprijs

Bouwaanbod

Aanbod betaalbare
woningen verhogen

Mix

Mix sociale, budgethuur en
private woningen in een wijk
mogelijk maken

CONCEPT BUDGETHUUR (3)

- Wie kan subsidie aanvragen?

Private initiatiefnemers (PI's):

- Natuurlijke persoon /rechtspersoon
- Minstens 3 woningen
- Minstens een derde sociale huurwoningen en minstens een derde budgethuurwoningen

Woonmaatschappijen (WM's):

- Niet verplicht om te combineren met sociale huurwoningen
- Max. 20% jaarlijks investeringsvolume

CONCEPT BUDGETHUUR (4)

■

Sociale huurwoningen gerealiseerd door
PI

WM

Budgethuurwoningen gerealiseerd door
PI

WM

PI

GVO:

- gemeente
- OCMW
- auton. gemeentebedrijf,
- VZW
- instelling van openbaar nut of erkende sociale onderneming

Subsidieberekening



FICTIEF VOORBEELD 1: APPARTEMENT TE HASSELT

Woningbeschrijving	
Statistische sector	71022A001
Bouwjaar	2023
Woningtype	Appartement
Parkeerplaats	Geen
Opp. terras (m ²)	10
Opp. tuin (m ²)	0
Bouwlagen	10
Verdieping	2
Opp. (m ²)	60
Aantal slaapkamers	1
Personenlift	Ja

[Link simulatietool](#)

Geconventioneerd verhuren - budgethuren

Gebouwenstaat	
Beglazing	Score 1 - HR1.1 of 3D overwegend
Dakisolatie	Score 1 - > 16 cm
Woningstaat	Score 1 – uitstekende staat
Verwarming	Score 1
Sanitair	Score 1 – uitstekende staat
Keuken	Score 1 – uitstekende staat
EPC-label	A+

Financiën	
Markthuurwaarde (indicatief)	851,65 euro
Subsidiebedrag (indicatief)	340,66 euro (sociaal) of 255,50 euro (geconv.)

FICTIEF VOORBEELD 1: APPARTEMENT TE HASSELT

	Sociale woning max 27 jaar		Budgethuurwoning max 27 jaar	
Markthuurprijs	€851,65		€851,65	
Maximaal bedrag te ontvangen door PI	€979,40		€979,40	
Geïndexeerd maximaal bedrag na 27 jaar (inflatie bvb 2%)	€1.671,72		€1.671,72	
Subsidie	40%	€340,66	30%	€255,50
Min. korting	25%	€212,91	15%	€127,75
Maximale huurprijs	€638,74 ¹		€723,90 ²	

¹ De huurprijs van de sociale woning mag niet hoger zijn dan de markthuurprijs verminderd met een korting die minimaal 62,5% bedraagt van de subsidie.

² De huurprijs van de geconventioneerde woning mag niet hoger zijn dan de markthuurprijs verminderd met een korting die minimaal de helft bedraagt van de subsidie.

FICTIEF VOORBEELD 1: APPARTEMENT TE HASSELT

	Sociale woning max 27 jaar	Bugethuurwoning max 27 jaar
Maximale huurprijs	€638,74	€723,90
Extra korting (huurachterstal + leegstand)	€0,00	€80,00
Huurprijs WM aan PI	€638,74	€643,90
Huurprijs +5%	€670,67	/
Huursubsidie	€150,00	
Max. huurprijs huurder	€520,67	€723,90

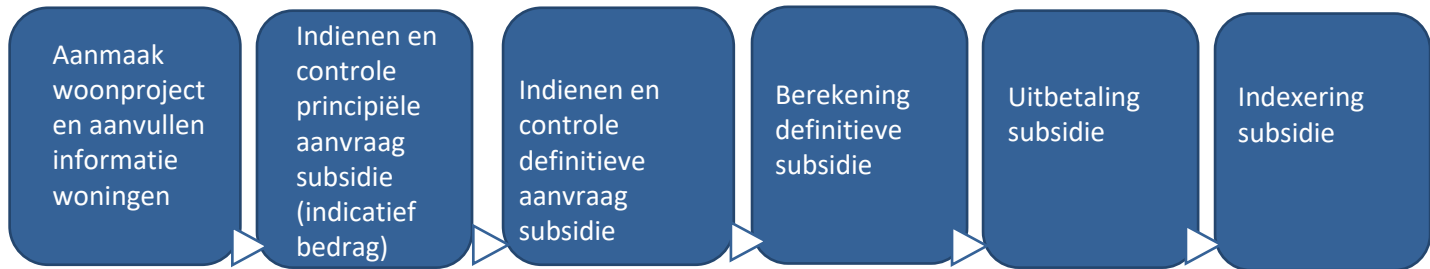
FICTIEF VOORBEELD 2

	Sociale woning max 27 jaar		Budgethuurwoning max 27 jaar	
Markthuurprijs	€1.250,00		€1.250,00	
Maximaal bedrag te ontvangen door PI	€1.437,50		€1.392,12	
Geïndexeerd maximaal bedrag na 27 jaar (inflatie bvb 2%)	€2.453,65		€2.376,19	
Subsidie	40%	€500,00	30%	€375,00
Min. korting	25%	€312,50	15%	€187,50
Huurprijs	€937,50		€1.017,12 ¹	

¹ De huurprijs van de geconventioneerde woning wordt begrensd tot 915,41 euro (of in diverse gemeenten tot 1.017,12 euro) indien het verschil tussen de markthuurprijs en de korting meer dan 915,41 euro (1.017,12 euro) bedraagt.

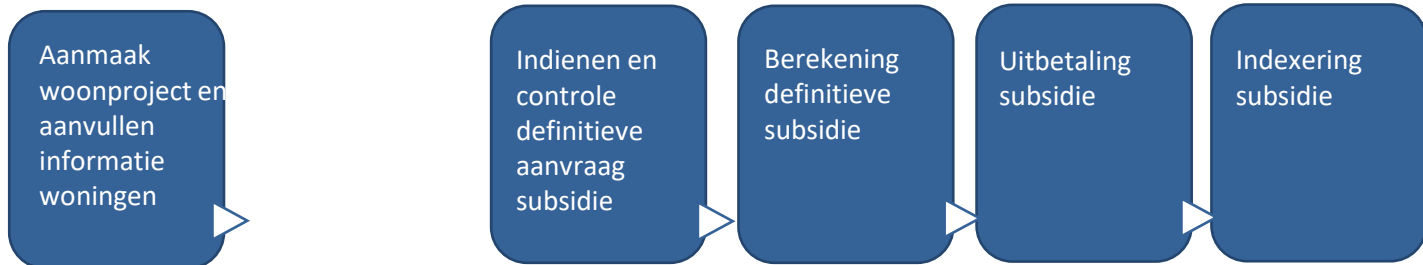
Stappenplan: SUBSIDIE BUDGETHUUR

- **Twee mogelijkheden:**
 - **A:** Nog te realiseren project



! Max. vijf jaar na datum principiële goedkeuring subsidie – definitieve subsidie indienen

- **B:** Reeds gerealiseerd project

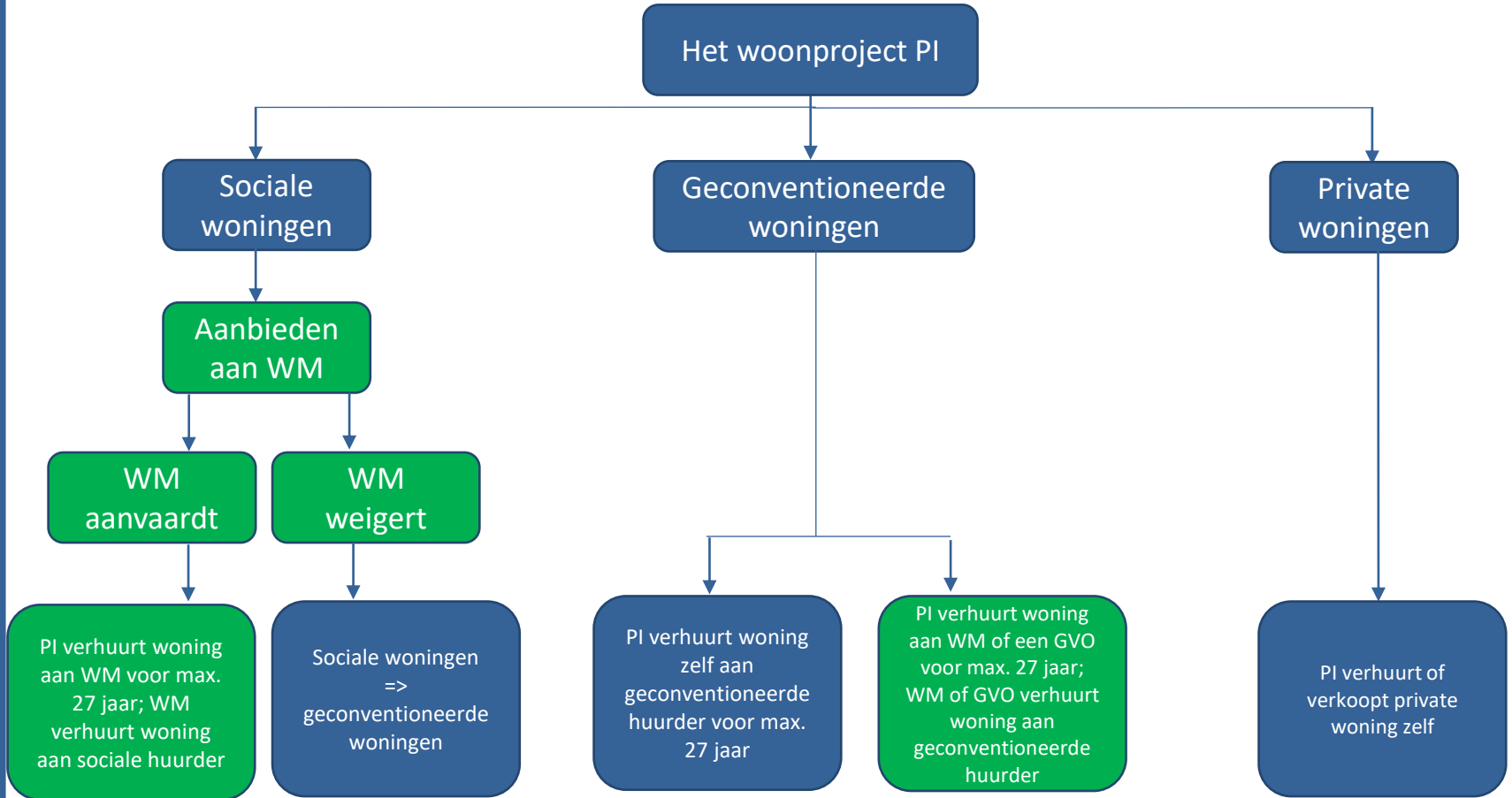


ZELF PROJECT REALISEREN =

PI



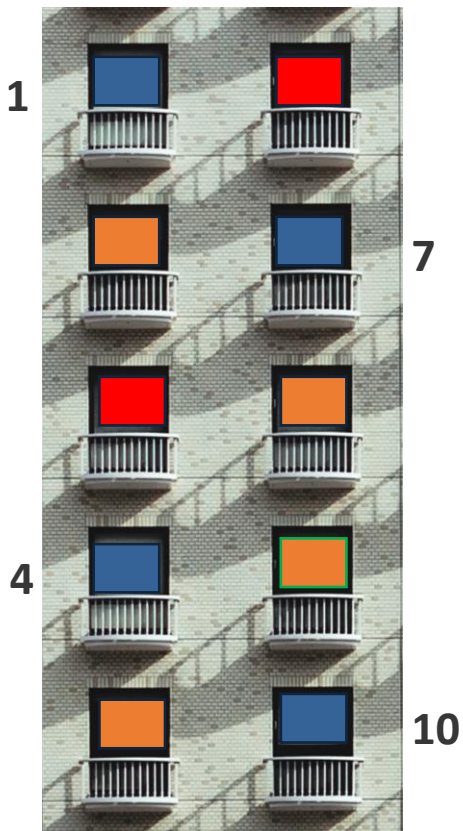
ZELF REALISEREN VAN EEN PROJECT – PI (1)



SUBSIDIEVOORWAARDEN PROJECT GV – PI

- Project kan bestaan uit: nieuwbouw, (gedeeltelijke) herbouw, grondige renovatie, ingrijpende energetische renovatie of een combinatie ervan
- Minstens 3 woningen
- Minder dan 5 woningen => te realiseren in zelfde gemeente/stad
- Minimaal 1/3 sociale woningen
- Verhuren aan een erkend woonmaatschappij (WM)
 - WM kan sociale woningen weigeren met gemotiveerde bestuur beslissing
=> extra budgethuurwoningen
- Minimaal 1/3 budgethuurwoningen
 - Zelf verhuren aan geconventioneerde huurder (GH)
 - Verhuren aan een erkend WM of geconventioneerde verhuurorganisatie (GVO)
- 1/3 vrij te kiezen (ook “privé”): private huur of te verkopen woning
- Omgevingsvergunning (indien vereist) niet ouder dan 5 jaar op datum subsidieaanvraag
- Cumulverbod verbouwlening en subsidie GV voor sociale/budgethuurwoningen

VOORBEELD SAMENSTELLING WOONPROJECT

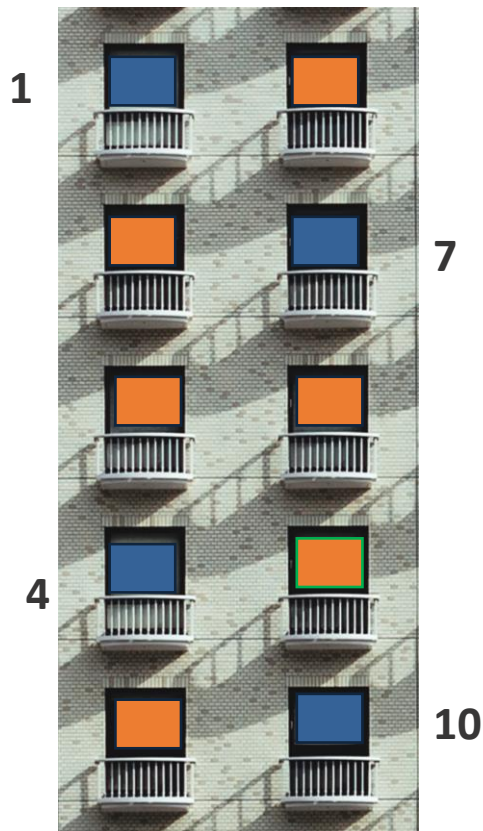


- 10 woningen
 - Combinatie sociale, budgethuur en private woningen
 - Aantal woningen is geen veelvoud van 3

=> eerste woning die veelvoud van 3 te boven gaat
= sociale woning

- 4 sociale woningen (= 40% > 33%)
- 4 budgethuurwoningen (=40% > 33%)
- 2 private woningen (=20%)

VOORBEELD SAMENSTELLING WOONPROJECT



- 10 woningen
 - Combinatie sociale en budgethuur woningen
 - Aantal woningen is geen veelvoud van 3
- => eerste woning die veelvoud van 3 te boven gaat
= sociale woning
- 4 sociale woningen (= 40% > 33%)
 - 6 budgethuur woningen (= 60% > 33%)

AF TE SLUITEN OVEREENKOMSTEN MET WM/GVO (1)

- Intentieovereenkomst:
 - Van toepassing bij niet gerealiseerd project
 - Woningen identificeerbaar
 - ! Vergeet de bijlagen niet
 - Na realisatie niet inhuren
 - Sociale woningen => geconventioneerde woningen
 - Geconventioneerde woningen => PI verhuurt

AF TE SLUITEN OVEREENKOMSTEN MET WM/GVO (2)

- Hoofdhurovereenkomst
 - Van toepassing bij gerealiseerd project
 - ! Definitieve huurprijs op moment van sluiting overeenkomst
 - modaliteiten
 - Max 27 jaar
 - Opzegbaar door WM/GVO na in contract bepaalde periode, niet opzegbaar door PI
 - Geen huurwaarborg

INITIATIEFNEMER GEEFT INFORMATIE OVER PROJECT

- Belangrijkste documenten toe te voegen door PI in de loop van het dossier:
 - **Omgevingsvergunning** wanneer verplicht
 - **Intentieovereenkomst WM/GVO** voor (wanneer van toepassing):
 - sociale woningen
 - budgethuurwoningen
 - **Hoofdhuurcontracten WM/GVO** voor max 27 van (wanneer van toepassing):
 - Sociale woningen
 - Geconventioneerde woningen
 - **EPC** bij bouw, (gedeeltelijke) herbouw, ingrijpende energetische renovatie
 - **EPC (voor en na renovatie)** bij grondige renovatie
 - **Akte van voorlopige oplevering** of goedkeuring van de werken door de bouwheer

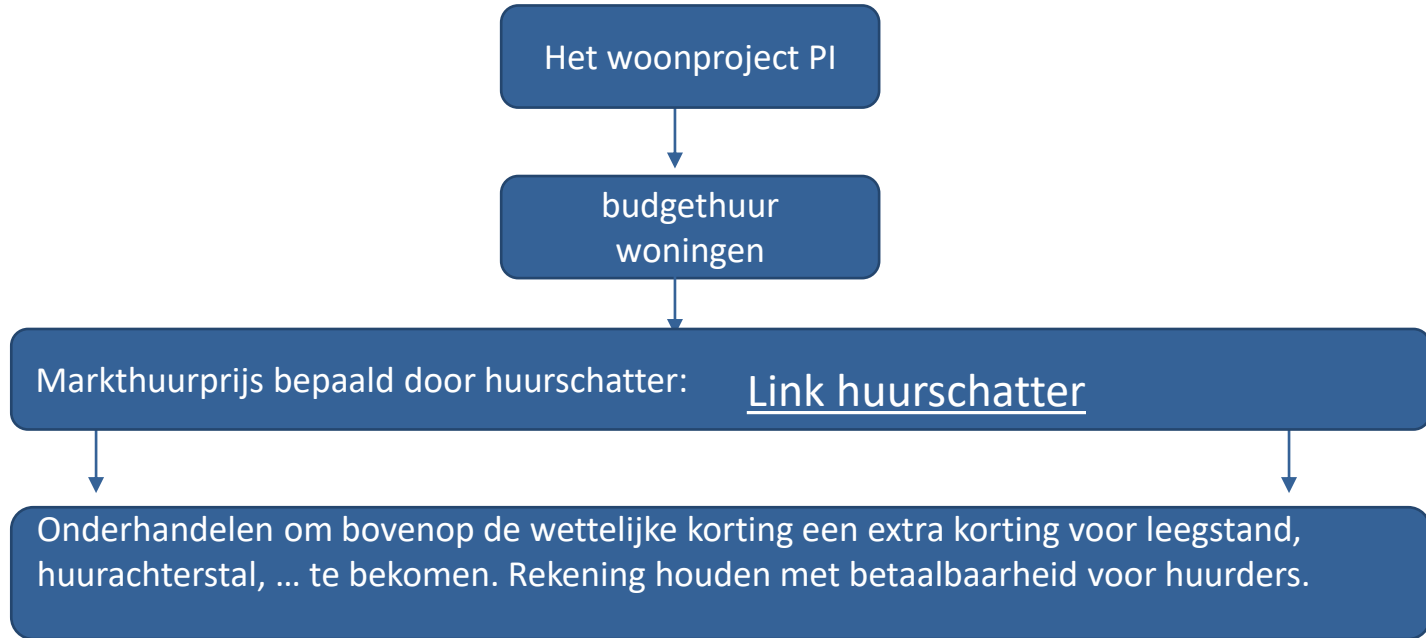
AANBOD PRIVATE INITIATIEFNEMER = GVO



AANBOD TOT INHUREN WONINGEN – PI (1)



AANBOD TOT INHUREN WONINGEN –PI (2)



AANDACHTSPUNTEN

- Opschorting van subsidie indien:
 - Woning niet voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en/of woningkwaliteitsnormen
 - Verhuur van de geconventioneerde woning aan persoon die bij het sluiten van de huurovereenkomst niet beschikt over een geldig attest
 - De bepalingen conform BVCW niet nageleefd bij de verhuur van de geconventioneerde woning
 - De geconventioneerde woning wordt 3 opeenvolgende maanden niet als hoofdverblijfplaats verhuurd.

Hervatten van subsidie indien bovenstaande inbreuken worden stopgezet of de geconventioneerde woning opnieuw als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd.

- Terugvordering van onterecht ontvangen subsidie
 - Verhoging van het terug te vorderen bedrag met wettelijke interest indien subsidie werd bekomen ingevolge list, bedrog of valse verklaring.
- Regelmatige controle door administratie op overcompensatie
 - In geval van overcompensatie volgt een terugvordering van het overschot of een verrekening

VFRAGEN?

GECONVENTIONEERDEHUUR@VLAANDEREN.BE

