

Provinciaal reglement ter stimulering van huisvestingsinitiatieven door sociale huisvestingsmaatschappijen

TITEL I - ALGEMENE BEPALINGEN EN TOEPASSINGSGEBIED

Artikel 1 - Doel

Binnen de perken van de daartoe op het budget van de provincie Vlaams-Brabant goedgekeurde kredieten en overeenkomstig de bepalingen van dit reglement kan de deputatie huisvestingsprojecten in Vlaams-Brabant van de hieronder vermelde initiatiefnemers stimuleren.

Artikel 2 - Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° initiatiefnemer: de erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), of een samenwerkingsverband tussen een SHM en Vlabinvest apb. Voor het voortraject (art. 7) komt ook Vlabinvest apb alleen in aanmerking voor een tegemoetkoming (zonder samenwerkingsverband met een SHM);

2° woning: elke huurwoning, bestemd voor huisvesting van een alleenstaande of een gezin, bestaande uit minstens twee gescheiden woonvertrekken, die bewoond moet worden door mensen van wie het gezamenlijk belastbaar inkomen en het onroerend bezit voldoen aan de voorwaarden die opgelegd zijn in de bepalingen van het Vlaams sociaal huurbesluit van 12 oktober 2007;

3° kostprijs van een woning bij bouw of renovatie: de som van de totale bouw- of renovatiekosten met inbegrip van de eventuele aankoopkosten van de bouwgrond en/of het huis, van eventuele infrastructuurwerken, de aktekosten, de kosten van de architect, incl. btw, verminderd met andere subsidies die kunnen verkregen worden;

4° provinciaal gemiddelde: de som van de gemiddelde prijzen van woonhuizen in alle Vlaams-Brabantse gemeenten zoals bepaald in artikel 17, gedeeld door het aantal gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant;

5° project: alle verrichtingen van een initiatiefnemer die erop gericht zijn sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen en/of sociale kavels te realiseren op één of meerdere percelen die aangrenzend zijn of enkel gescheiden zijn door openbare infrastructuur. Indien de realisatie gebeurt in meerdere fasen, worden alle woningen en/of kavels die binnen een periode van 3 jaar voor het indienen van de aanvraag in gebruik genomen werden, gezien als deel uitmakend van het project in het kader van de rangschikkingscriteria van een aanvraag vallend onder Titel II;

6° statistische sector: de territoriale basiseenheid die is ontstaan uit een door het Nationaal Instituut voor de Statistiek uitgevoerde onderverdeling van het grondgebied van gemeenten en voormalige gemeenten. Het geeft een bewoningseenheid van een zekere omvang binnen een gemeente weer die zich onderscheidt door een andere structuur en/of afzonderlijke ruimtelijke inplanting. De andere structuur is nu eens het sociale, dan weer het economische of bouwkundig element dat doorslaggevend kan zijn. Meestal echter spelen de drie elementen samen. De grenzen vallen samen met duidelijk in het landschap herkenbare elementen: straten, wegen, waterlopen en grens van bebouwing;

7° tegemoetkoming: financiële tussenkomst die de initiatiefnemer kan verkrijgen in het kader van voorliggend reglement voor projecten die vallen onder Titel II;

8° renteloze lening: financiële tussenkomst die de initiatiefnemer kan verkrijgen in het kader van voorliggend reglement voor projecten die vallen onder Titel III en IV;

9° financiering: het geheel van financiële middelen die een initiatiefnemer kan verkrijgen voor zijn project. Deze middelen kunnen bestaan uit: tegemoetkomingen en (renteloze) leningen.

Artikel 3 - Voorwerp

§1. De provincie kan huisvestingsinitiatieven stimuleren door een tegemoetkoming toe te kennen voor:

- 1° het voortraject van de omvorming van een gebouw met andere bestemming of;
- 2° projecten met maximum 6 woongelegenheden of;
- 3° de bouw van kleine en grote woningen.

§2. De provincie kan huisvestingsinitiatieven ook stimuleren door

- 1° renteloze renovatieleningen of
- 2° renteloze leningen voor energiebesparende maatregelen voor één energieaspect of
- 3° door renteloze leningen voor grondverwerving

toe te staan.

Artikel 4 - Algemene voorwaarde

De werken waarop de tegemoetkoming in het kader van Titel II of de renteloze lening in het kader van Titel III en Titel IV betrekking hebben, mogen niet gestart zijn voordat de aanvraag overeenkomstig dit reglement werd ingediend en een provinciaal ambtenaar een plaatsbezoek heeft uitgevoerd.

Artikel 5 - Informatieverstrekking

§1. Elke initiatiefnemer die een financiering van de provincie zoals bepaald in dit reglement ontvangt voor zijn huisvestingsinitiatief, moet dit kenbaar maken aan het publiek volgens de bekendmakings- en/of afficheringsvoorschriften opgelegd door de provincie.

§2. De initiatiefnemer die een financiering ontvangt houdt de provincie op de hoogte van het verloop en einde van het project. De initiatiefnemer doet dit door een melding te maken van de aanbesteding, de aanvang van de werken en het einde van de werken.

TITEL II - TEGEMOETKOMINGEN

Artikel 6 - Aard en voorwaarden van het project

Huisvestingsinitiatieven waarvoor een provinciale tegemoetkoming kan verkregen worden, moeten een verhoging van het aantal huurwoningen betekenen en moeten

- 1° het voortraject van de omvorming van een gebouw met andere bestemming of
- 2° projecten met maximum 6 woongelegenheden of
- 3° de bouw van kleine en grote woningen

tot doel hebben.

Artikel 7 - Voorwaarden tegemoetkoming voortraject omvorming van gebouwen met andere bestemming

§1. Om in aanmerking te komen voor deze tegemoetkoming, moet het voorgestelde project aan volgende voorwaarden voldoen:

1° het project dat opgezet wordt bevat sociale huurwoningen;

2° de kosten waarvoor een tegemoetkoming aangevraagd wordt zijn nodig om de haalbaarheid van het project te kunnen nagaan;

3° de initiatiefnemer moet in het stadium van de aanvraag niet noodzakelijk een zakelijk recht op het onroerend goed hebben: het volstaat dat hij de intentie heeft om het onroerend goed naar aanleiding van de haalbaarheid van het project te verwerven, hetzij in eigendom, hetzij via een recht van erfpacht of een recht van opstal;

4° het project en de kosten waarvan sprake dateren van maximum 6 maanden voor de aanvraag.

Artikel 8 - Voorwaarden tegemoetkoming voor projecten met maximum 6 woonegelegenheden

Om in aanmerking te komen voor deze tegemoetkoming, moet het voorgestelde project voldoen aan de volgende voorwaarden:

1° de woning moet voldoen aan de definitie van dit reglement;

2° het project bestaat uit maximum 6 woonegelegenheden;

3° op het moment van de aanvraag voor een nieuwbouwproject moet een definitief ontwerp, conform verklaard door de VMSW, aanwezig zijn.

Artikel 9 - Voorwaarden tegemoetkoming voor de bouw van kleine en grote woningen

Om in aanmerking te komen voor deze tegemoetkoming, moet het voorgestelde project voldoen aan de volgende voorwaarden:

1° de woning moet voldoen aan de definitie van dit reglement;

2° het project bevat de minder voorkomende types 0/1, 0/2, 1/1, 1/2 of zijn woningen met meer dan 4 slaapkamers. Voor het project kan aangetoond worden dat deze woningen tegemoetkomen aan een reële vraag. Dit wordt aangetoond door:

- a) een duidelijke vraag van de gemeente of een verslag van het lokaal woonoverleg;
- b) een overzicht van SHM met aanbod (patrimonium met woningtypes) binnen de maatschappij.

3° het project kan ook de minder voorkomende types 2/2 of 2/3 bevatten. Voor deze projecten kan aangetoond worden dat deze woningen tegemoetkomen aan een reële vraag. Dit wordt aangetoond door:

- a) een duidelijke vraag van de gemeente ;
- b) overzicht SHM met aanbod (patrimonium met woningtypes) binnen de maatschappij;
- c) deze types maken minder dan 25% uit van het totale patrimonium van de maatschappij.

4° op het moment van de aanvraag voor een nieuwbouwproject moet een definitief ontwerp, conform verklaard door de VMSW, aanwezig zijn.

Artikel 10 - Aanvraagprocedure

§ 1. Het aanvraagdossier bevat volgende stukken:

1° een volledig en correct ingevuld aanvraagformulier;

2° een liggingplan ten opzichte van de dichtstbijzijnde woonkern met aanduiding van de primaire en sociaal-culturele voorzieningen;

3° de conformverklaring van het definitief ontwerp door de VMSW voor projecten met maximum 6 woonegelegenheden en projecten voor de bouw van kleine en grote woningen.

§2. De aanvraag kan gedurende het hele jaar ingediend worden, maar moet op straffe van verval uiterlijk 31 januari of 30 juni ingediend zijn om in aanmerking te komen voor de respectievelijke verwerkingsronde.

§3. De aanvraag kan alleen online ingediend worden via www.vlaamsbrabant.be/subsidies. De datum van ontvangst komt overeen met datum van registratie in het provinciaal systeem.

Artikel 11 - Plaatsbezoek

Binnen twee maanden na ontvangst van de aanvraag, legt een provinciaal ambtenaar een plaatsbezoek af teneinde zich van de actuele toestand van het project te vergewissen en indien nodig bijkomende informatie op te vragen bij de initiatiefnemer.

Artikel 12 - Beoordelingsprocedure

§1. De deputatie toetst, nadat de diverse plaatsbezoeken zijn afgelegd elke aanvraag aan de toepassingsvoorwaarden van het reglement.

§2. Bij de rangschikking van de projecten die voor een provinciale tegemoetkoming in aanmerking komen, houdt de deputatie rekening met de criteria opgesomd in artikel 13. De deputatie kan, gemotiveerd, afwijken van deze criteria en van de indieningsvoorwaarden. Binnen de rangschikking wordt voorrang verleend aan de tegemoetkoming voor het voortraject van de omvorming van een gebouw met andere bestemming.

Artikel 13 - Rangschikkingscriteria

§1. De rangschikking gebeurt op basis van vier criteria:

1° ruimtelijke impact: de verhouding van het totaal aantal te realiseren woningen en kavels in het project ten opzichte van de som van het aantal woningen in de statistische sector waarin het project gelegen is en het aantal woningen in de statistische sectoren die eraan grenzen. Hoe kleiner de verhouding, hoe beter het project scoort;

2° inbreidingsgerichtheid: de mate van inbreidingsgerichtheid van een project wordt bepaald door vier voorwaarden:

a) gelegen in een statistische sector van gesloten bebouwing, hiervoor wordt naar het buurtnummer van de statistische sector gekeken;

b) gelegen in woongebied, woongebied is alles wat rood kleurt op het gewestplan;

c) aansluitend bij een woonkern, een woonkern of morfologische agglomeratie is volgens het RSV het landschapsdeel dat aaneensluitend bebouwd is door huizen met hun hovingen, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen, parken, sportterreinen. Het wordt begrensd door landbouwgrond, bossen, braak en woeste gronden waartussen zich eventueel een 'verspreide bebouwing' bevindt. Zowel steden, dorpen als gehuchten kunnen woonkernen vormen. Ze kunnen ook de vorm aannemen van de in ons land zo veelvuldig voorkomende lintbebouwing;

d) gelegen op wandelafstand (800 m) van primaire en sociaal-culturele voorzieningen en bereikbaarheid van alle voorzieningen met het openbaar vervoer. Primaire voorzieningen zijn de dagelijks gebruikte commerciële en dienstverlenende voorzieningen;

3° relatieve verhouding van sociale huurwoningen in het project: de verhouding van het aantal sociale huurwoningen in het project op het totaal aantal woningen en kavels in het project. Hoe hoger deze verhouding, hoe beter de rangschikking;

4° huidig aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente: het percentage sociale huurwoningen op het totaal patrimonium van de gemeente. Gemeenten met een lager percentage krijgen voorrang.

§2. Voor de rangschikking wordt volgende puntentelling gehanteerd:

1°	<u>ruimtelijke impact</u> :		
%	≤	0,25	10 punten
	tussen	]0,25 ; 0,50]	9
		]0,50 ; 0,75]	8
		]0,75 ; 1,00]	7
		]1,00 ; 1,25]	6
		]1,25 ; 1,50]	5
		]1,50 ; 1,75]	4
		]1,75 ; 2,00]	3
		]2,00 ; 4,00]	2
	>	4,00	1

2° inbreidingsgerichtheid:

maximaal 8 punten door de 4 verschillende voorwaarden

a) statistische sector:

* buurtcode 0 tem 5, O en A tem E 2 punten

* buurtcode 6, 7, J,K,M,N,W 1

* buurtcode 8, 9;P,V 0

b) woongebied:

* gelegen in woongebied 2 punten

* niet gelegen in woongebied 0

c) woonkern:		
* aansluitend bij een woonkern		2 punten
* niet aansluitend		0
d) primaire voorzieningen:		
* zeer ruim		2 punten
* beperkt		1
* geen	0	

3° relatieve verhouding van sociale huurwoningen in het project:

%	≤ 40 %	2 punten
% tussen	]40 ; 50]	4
	]50 ; 60]	6
%	> 60 %	8

4° huidig aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente:

% tussen	[0;1[	4 punten
	[1;3[	3
	[3;5[	2
%	≥ 5	1

§3. De diverse ingediende projecten worden volgens bovenstaande quotering gerangschikt. Het restbudget wordt bij gelijke delen verdeeld over gelijk gequoteerde projecten.

Artikel 14 - Kennisgeving

Alle initiatiefnemers die een aanvraag ingediend hebben, worden in kennis gesteld van het besluit deputatie waarin wordt aangeduid voor welke projecten een tegemoetkoming werd toegekend.

Artikel 15 - Betalingsmodaliteiten

Bij de toekenning van de tegemoetkoming wordt 50% van de tegemoetkoming uitbetaald. Het saldo wordt uitbetaald wanneer alle facturen wat betreft de tegemoetkoming voor een voortraject en de eerste verhuring binnen de andere projecten worden aangevuld in het online dossier van de SHM. De initiatiefnemers brengen de provincie vooraf op de hoogte indien het saldo van de tegemoetkoming uitbetaald zal worden in een ander budgetjaar dan bij de aanvraag werd vooropgesteld.

Artikel 16 - Controle realisatie

§1. De uitbetaalde tegemoetkoming dient aangewend te worden in het kader van het goed toekomstig beheer van de verhuurde woningen.

§2. De initiatiefnemer respecteert de toewijzingsvoorwaarden zoals die hem door de Vlaamse regelgeving worden opgelegd.

§3. De wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen, is van toepassing op alle erkende projecten. Overeenkomstig deze wet moeten volgende stukken overhandigd worden:

1° voor een subsidie die het bedrag van 24.750 euro niet overschrijdt: een kort verslag en een gedetailleerde afrekening betreffende het gebruik van de tegemoetkoming;

2° voor een subsidie van meer dan 24.750 euro: een verslag inzake beheer en financiële toestand, balans en rekeningen bij de aanvraag van de tegemoetkoming en na afloop van het werkjaar.

Deze stukken dienen uiterlijk 1 jaar na de eerste verhuring ingediend te worden bij de dienst wonen in het online dossier van de SHM.

Artikel 17 - Bedrag van de tegemoetkoming

§1. De tegemoetkoming voor het voortraject van de omvorming van een gebouw met andere bestemming kan maximaal 80% van de kosten (inclusief BTW) bedragen, met een maximumbedrag van 10.000,00 euro (inclusief BTW).

§2. De andere tegemoetkomingen bestaan uit een bedrag per gerealiseerde huurwoning die voldoet aan art. 2, 2°, art. 8 en art. 9, met een maximum van 20 woningen per project. De toegekende tegemoetkoming per woning varieert naargelang de gemeente waar het project gerealiseerd wordt, afhankelijk van de evolutie van de lokale prijzen op de private woonmarkt.

§3. De gemeenten van Vlaams-Brabant worden ieder jaar ingedeeld in 4 klassen aan de hand van de gemiddelde verkoopprijzen van woonhuizen van de voorgaande 3 jaar.

1° Projecten in gemeenten met gemiddelde prijzen gelegen onder het provinciaal gemiddelde kunnen in aanmerking komen voor de basistegemoetkoming van 15.000 euro per gerealiseerde huurwoning.

2° Projecten in gemeenten met gemiddelde prijzen die tussen 0 en 28.000 euro boven het provinciaal gemiddelde liggen, kunnen in aanmerking komen voor een surplus van 10% op de basistegemoetkoming en dus voor een totale tegemoetkoming van 16.500 euro per gerealiseerde huurwoning.

3° Projecten in gemeenten met gemiddelde prijzen die tussen 28.000 en 56.000 euro boven het provinciaal gemiddelde liggen, kunnen in aanmerking komen voor een surplus van 20% op de basistegemoetkoming en dus voor een totale tegemoetkoming van 18.000 euro per gerealiseerde huurwoning.

4° Projecten in gemeenten met gemiddelde prijzen die meer dan 56.000 euro boven het provinciaal gemiddelde liggen, kunnen in aanmerking komen voor een surplus van 30% op de basistegemoetkoming en dus voor een totale tegemoetkoming van 19.500 euro per gerealiseerde huurwoning.

§4. De tegemoetkoming die de initiatiefnemer ontvangt van de provincie Vlaams-Brabant kan in totaal nooit meer dan 100% van de kostprij bedragen.

Indien voor het voortraject een tegemoetkoming werd aangevraagd en verkregen, kan ook nog een aanvraag voor één van de andere drie tegemoetkomingen worden gedaan, indien het project hiervoor in aanmerking komt.

Artikel 18 - Opvolging

Met het verkrijgen van een tegemoetkoming, verbindt elke initiatiefnemer zich ertoe gedurende een periode van 20 jaar vanaf de uitbetaling van de tegemoetkoming, de toewijzingsvoorwaarden van het reglement na te leven en toestemming te verlenen aan de provincie om hierop controle uit te oefenen. Tijdens deze periode van 20 jaar is het de initiatiefnemer tevens verboden de woningen met een tegemoetkoming te verkopen, uitgezonderd wanneer het kooprecht van de zittende huurder geldt.

Artikel 19 - Sancties

§1. De tegemoetkomingen worden voorwaardelijk toegekend.

§2. De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant kan de onder paragraaf 3 vermelde sancties opleggen indien:

- 1° één of meer bepalingen van dit reglement niet werden nageleefd;
- 2° onjuiste of onvolledige gegevens aan de provinciale overheid werden meegedeeld;
- 3° een bezoek ter plaatse door een provinciaal ambtenaar werd geweigerd;
- 4° het project niet binnen 5 jaar na de uitbetaling van de eerste schijf van de

tegemeetkoming werd gerealiseerd.

§3. De volgende sancties kunnen afzonderlijk of cumulatief worden uitgevaardigd:

- 1° de gehele of gedeeltelijke terugvordering van de uitbetaalde tegemoetkoming ;
- 2° de stopzetting van de verdere uitbetaling van de toegekende tegemoetkoming;
- 3° de uitsluiting van de aanvrager van de tegemoetkoming voor verdere financiering zoals bepaald in dit reglement gedurende een bepaalde periode;
- 4° een toegekende tegemoetkoming wordt niet betaald ten belope van het bedrag van een nog openstaande, door de provincie gevorderde terugbetaling in het kader van dit reglement.

TITEL III - RENTELOZE LENINGEN

Artikel 20 - Aard van het project

Huisvestingsinitiatieven waarvoor een renteloze lening kan verkregen worden, moeten renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken of werken ter verbetering van de woonkwaliteit inhouden van één of meerdere gebouwen die nodig zijn om deze gebouwen te kunnen verhuren of moeten werken zijn in het kader van energiebesparende maatregelen.

Artikel 21 - Voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor de renteloze lening, moet het voorgestelde project aan volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het betreft renovatiewerken die nodig zijn om de woning geschikt te maken voor een kwalitatieve verhuring en/of werken in het kader van energiebesparende maatregelen met de focus op één energieaspect;
- 2° de woning wordt toegewezen aan of bewoond door particulieren die voldoen aan de voorwaarden van de Vlaamse regelgeving;
- 3° voor het project werd nagegaan welke andere financiering mogelijk is;
- 4° per woonlaag is er of zal er een rookmelder geplaatst worden;
- 5° de gebouwen moeten in eigendom zijn en na de werken voldoen aan de voorwaarden gesteld in art. 2, 2° van dit reglement. Ook huurwoningen die al aan deze voorwaarden voldoen, maar waarvoor renovatie vereist is voor verdere verhuring komen in aanmerking voor een renteloze lening.

Artikel 22 - Aanvraagprocedure

§ 1. Het aanvraagdossier bevat volgende stukken:

- 1° een volledig en correct ingevuld aanvraagformulier;
- 2° een bestek van de uit te voeren werken;
- 3° een liggingplan met aanduiding van de woningen waarvoor een renteloze lening wordt aangevraagd en de eventuele eerdere fases in dit project.

§2. De aanvraag kan gedurende het hele jaar ingediend worden, maar moet op straffe van verval uiterlijk 31 januari of 30 juni ingediend zijn om in aanmerking te komen voor de respectievelijke verwerkingsrondes.

§3. De aanvraag kan alleen online ingediend worden via www.vlaamsbrabant.be/subsidies. De datum van ontvangst komt overeen met de datum van registratie in het provinciaal systeem.

Artikel 23 - Plaatsbezoek

Binnen twee maanden na ontvangst van de aanvraag, legt een provinciaal ambtenaar een plaatsbezoek af teneinde zich van de actuele toestand van het project te vergewissen en indien nodig bijkomende informatie op te vragen bij de initiatiefnemer.

Artikel 24 - Beoordelingsprocedure

§1. De deputatie toetst, nadat de diverse plaatsbezoeken zijn afgelegd, elke aanvraag aan de toepassingsvoorwaarden van het reglement.

§2. Bij de rangschikking van de projecten die voor een renteloze lening in aanmerking komen, houdt de deputatie rekening met de criteria opgesomd in artikel 25. De deputatie kan, gemotiveerd, afwijken van deze criteria en van de indieningsvoorwaarden. Binnen de rangschikking wordt voorrang verleend aan de renteloze leningen en aan de eerste aanvragen binnen eenzelfde statistische sector.

Artikel 25 - Rangschikkingscriteria

§1. De rangschikking gebeurt op basis van twee criteria:

- 1° huidig aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente: het percentage sociale huurwoningen op het totaal patrimonium van de gemeente. Gemeenten met een lager percentage krijgen voorrang;
- 2° bouwjaar: voor het bouwjaar wordt geen rekening gehouden met tussentijdse renovaties. Hoe ouder de woning is, hoe gunstiger de rangschikking.

§2. Voor de rangschikking wordt volgende puntentelling gehanteerd:

1° huidig aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente:

% tussen	[0;1[	4 punten
	[1;3[	3
	[3;5[	2
%	≥ 5	1

2° bouwjaar:

bouwjaar	< 1985	2 punten
	≥ 1985	1

§3. De diverse ingediende projecten worden volgens bovenstaande quoteringsgerangschikt. Het restbudget wordt bij gelijke delen verdeeld over gelijk gequoteerde projecten.

Artikel 26 - Kennisgeving

Alle initiatiefnemers die een aanvraag ingediend hebben, worden in kennis gesteld van het besluit deputatie waarin wordt aangeduid voor welke projecten een renteloze lening wordt toegekend.

Artikel 27 - Toekenning en terugbetalingsmodaliteiten

Voor de erkende projecten dienen de initiatiefnemers een leningsakte te ondertekenen die melding maakt van volgende gegevens:

1° de leningen worden toegekend zonder intrest aan te rekenen. De duur van de lening bedraagt maximaal 20 jaar;

2° 50% van het leningsbedrag wordt uitbetaald na het ondertekenen van de leningsakte en het vervullen van de administratieve vereffeningformaliteiten. Het saldo wordt uitbetaald na het voorleggen van alle facturen. Alle facturen moeten vorgelegd worden ten laatste 12 maanden na datum van ondertekening van de akte. Voor het verstrijken van deze termijn kan mits een schriftelijk gemotiveerd verzoek een verlenging aangevraagd worden;

3° het kapitaal wordt door de initiatiefnemer terugbetaald in jaarlijkse gelijke schijven. De eerste terugbetaling gebeurt in de loop van de 12de maand volgend op de datum van de uitbetaling van het saldo van de lening. Vervroegde terugbetalingen zijn toegestaan.

Artikel 28 - Bedrag van de renteloze lening

§1. Het maximumbedrag van de renteloze lening bedraagt 12.500 euro per woning, met een maximum van 20 woningen waarvoor een lening kan toegekend worden. Indien minimaal 35 % van de kostprijs gebruikt wordt voor energiebesparende maatregelen wordt het maximumbedrag van de lening naar 25.000 euro gebracht.

§2. Bij de renteloze leningen voor energie kan maximaal voor 1 aspect van energiebesparende maatregelen een lening toegekend worden en het maximumbedrag voor deze lening is 500.000 euro ongeacht het aantal woningen.

§3. Het leningsbedrag van alle soorten leningen kan daarbij nooit hoger zijn dan 100% van de totale kostprijs van de uit te voeren werken (btw inbegrepen), verminderd met de subsidies die de initiatiefnemer elders zou verkrijgen voor de uitvoering van de werken.

§4. Het leningsbedrag wordt voorlopig bepaald aan de hand van het ingediende bestek en wordt in voorkomend geval aangepast als de totale kostprijs na het uitvoeren van de werken lager ligt dan oorspronkelijk geraamd.

Artikel 29 - Opvolging

Met het verkrijgen van een renteloze lening, verbindt elke initiatiefnemer zich ertoe tijdens de daaropvolgende periode van 20 jaar de woningen die met behulp van een renteloze lening gerenoveerd zijn, niet te verkopen uitgezonderd wanneer het kooprecht van de zittende huurder geldt.

Artikel 30 - Sancties

§1. De renteloze leningen worden voorwaardelijk toegekend.

§2. De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant kan de onder paragraaf 3 vermelde sancties opleggen indien:

- 1° één of meer bepalingen van dit reglement niet werden nageleefd;
- 2° onjuiste of onvolledige gegevens aan de provinciale overheid werden meegedeeld;
- 3° een bezoek ter plaatse door een provinciaal ambtenaar werd geweigerd.

§3. De volgende sancties kunnen afzonderlijk of cumulatief worden uitgevaardigd:

- 1° de onmiddellijke opvorderbaarheid van het saldo van de lening dat verschuldigd blijft;

- 2° de stopzetting van de verdere uitbetaling van toegekende leningen;
- 3° de uitsluiting van de aanvrager voor verdere financiering in het kader van dit reglement gedurende een bepaalde periode;
- 4° in geval van niet-naleving van artikel 29 kan de door de provincie gederfde opbrengst voor de looptijd van de lening, teruggevorderd worden tegen de wettelijke intrest.

TITEL IV - RENTELOZE LENING VOOR GRONDVERWERVING

Artikel 31 - Aard van het project

Huisvestingsinitiatieven waarvoor een renteloze lening voor grondverwerving kan verkregen worden, moeten de aankoop van een grond met eventuele opstallen inhouden met als doel een sociaal nieuwbouwproject met een aandeel huurwoningen te realiseren.

Artikel 32 - Voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor de renteloze lening, moet het voorgestelde project aan volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het betreft de aankoop van een grond, bebouwd of onbebouwd, om er op korte termijn een sociaal woonproject op te zetten. Strategische grondaankopen worden uitgesloten;
- 2° de initiatiefnemer mag maximaal 12 maanden voor de aanvraag de aankoopakte ondertekend hebben;
- 3° de op te richten woningen worden toegewezen aan of bewoond door particulieren die voldoen aan de voorwaarden die opgelegd zijn in de bepalingen van het Vlaams sociaal huurbesluit van 12 oktober 2012;
- 4° voor het project werd nagegaan welke andere financiering mogelijk is;
- 5° aankopen van goede woningen, zoals bepaald in het besluit van 12 oktober 2007 van de Vlaamse Regering houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, worden uitgesloten voor deze financiering.

Artikel 33 - Aanvraagprocedure

§1. Het aanvraagdossier bevat volgende stukken:

- 1° een volledig en correct ingevuld aanvraagformulier;
- 2° de aankoopakte (voorlopige of definitieve);
- 3° een liggingplan van het project.

§2. De aanvraag kan gedurende het hele jaar ingediend worden, maar moet op straffe van verval uiterlijk 1 juli ingediend zijn om in aanmerking te komen voor de respectievelijke verwerkingsronde.

§3. De aanvraag kan alleen online ingediend worden via www.vlaamsbrabant.be/subsidies. De datum van ontvangst komt overeen met de datum van registratie in het provinciaal systeem.

Artikel 34 - Plaatsbezoek

Binnen twee maanden na ontvangst van de aanvraag, legt een provinciaal ambtenaar een plaatsbezoek af teneinde zich van de actuele toestand van het project te vergewissen en indien nodig bijkomende informatie op te vragen bij de initiatiefnemer.

Artikel 35 - Beoordelingsprocedure

§1. De deputatie toetst, nadat de diverse plaatsbezoeken zijn afgelegd, elke aanvraag af aan de toepassingsvoorwaarden van het reglement.

§2. Bij de rangschikking van de projecten die voor een renteloze lening in aanmerking komen, houdt de deputatie rekening met de criteria opgesomd in artikel 36. De deputatie kan, gemotiveerd, afwijken van deze criteria en van de indieningsvoorwaarden. Binnen de rangschikking wordt voorrang verleend aan de projecten die snel van start kunnen gaan.

Artikel 36 - Rangschikkingscriteria

§1. De rangschikking gebeurt op basis van vijf criteria:

- 1° plaatsing op investeringsprogramma Vlaanderen: indien het project al op het investeringsprogramma Vlaanderen staat krijgt het voorrang;
- 2° aanstelling architect: projecten waar al een architect is aangesteld krijgen voorrang;
- 3° schetsontwerp: indien er al een schetsontwerp aanwezig is, krijgt het project voorrang;
- 4° projecten gelegen in woongebieden: deze projecten krijgen voorrang;
- 5° huidig aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente: het percentage sociale huurwoningen op het totaal patrimonium van de gemeente. Gemeenten met een lager percentage krijgen voorrang.

§2. Voor de rangschikking wordt volgende puntentelling gehanteerd:

1° plaatsing op investeringsprogramma Vlaanderen:

ja	2 punten
neen	0

2° aanstelling architect:

ja	2 punten
neen	0

3° schetsontwerp

ja	2 punten
neen	0

4° projecten in woongebied:

ja	2 punten
neen	0

5° huidig aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente:

% tussen	[0;1[	2 punten
	[1;3[	1,5
	[3;5[	1
%	≥ 5	0,5

§3. De diverse ingediende projecten worden volgens bovenstaande quotering gerangschikt. Het restbudget wordt bij gelijke delen verdeeld over gelijk gequoteerde projecten.

Artikel 37 - Kennisgeving

Alle initiatiefnemers die een aanvraag ingediend hebben, worden in kennis gesteld van het besluit deputatie waarin wordt aangeduid voor welke projecten een renteloze lening wordt toegekend.

Artikel 38 - Toekenning en terugbetalingsmodaliteiten

Voor de erkende projecten dienen de initiatiefnemers een leningsakte te ondertekenen die melding maakt van volgende gegevens:

- 1° de leningen worden toegekend zonder intrest aan te rekenen. De duur van de lening bedraagt maximaal 4 jaar;
- 2° het bedrag van de lening wordt uitbetaald na het ondertekenen van de leningsakte en het vervullen van de administratieve vereffeningformaliteiten;
- 3° het kapitaal wordt door de initiatiefnemer terugbetaald in jaarlijkse gelijke schijven. De eerste terugbetaling gebeurt in de loop van de 12de maand volgend op de datum van de uitbetaling van de lening;
- 4° van zodra de initiatiefnemer een renteloze lening kan krijgen voor de grondverwerving van het Vlaams Gewest dient het nog openstaande bedrag volledig te worden terugbetaald.

Artikel 39 - Controle

De initiatiefnemer bezorgt een afschrift van de beslissing toekenning FS3-financiering met daarin vermeld het aandeel huurwoningen dat gerealiseerd zal worden.

Artikel 40 - Bedrag van de renteloze lening

§1. Het maximumbedrag van de lening bedraagt 240.000 euro per project. Het leningsbedrag kan daarbij nooit hoger zijn dan 100% van de totale kostprijs van de aankoop.

§2. Het leningsbedrag wordt bepaald aan de hand van de aankoopakte.

Artikel 41 - Opvolging

Met het verkrijgen van een renteloze lening, verbindt elke initiatiefnemer zich ertoe gedurende de periode van 4 jaar na de uitbetaling van de lening al het nodige te doen om te komen tot een bouwaanvraag, de voorwaarden van het reglement na te leven en toestemming te verlenen aan de provincie om hierop controle uit te oefenen.

Artikel 42 - Sancties

§1. De renteloze leningen worden voorwaardelijk toegekend.

§2. De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant kan de onder paragraaf 3 vermelde sancties opleggen indien:

- 1° één of meer bepalingen van dit reglement niet werden nageleefd;
- 2° onjuiste of onvolledige gegevens aan de provinciale administratie werden meegedeeld;
- 3° een bezoek ter plaatse door een provinciaal ambtenaar werd geweigerd.

§3. De volgende sancties kunnen afzonderlijk of cumulatief worden uitgevaardigd:

- 1° de stopzetting van de verdere uitbetaling van de toegekende leningen;
- 2° de uitsluiting van de aanvrager voor verdere financiering in het kader van dit reglement gedurende een bepaalde periode;
- 3° in geval van niet-naleving van artikel 41 kan de door de provincie gederfde opbrengst voor de looptijd van de lening, teruggevorderd worden tegen de wettelijke intrest.

TITEL V - SLOTBEPALINGEN

Artikel 43 - Opheffingsbepaling

Het subsidiereglement van 27 maart 2012 ter stimulering van huisvestingsinitiatieven door sociale huisvestingsmaatschappijen wordt opgeheven.

Artikel 44 - Overgangsbepalingen

§1. De door de provincie in vroegere reglementen aangegane verbintenissen worden uitgevoerd volgens de toepassingsmodaliteiten van het reglement waaronder ze werden goedgekeurd.

§2. Nieuwe aanvragen worden behandeld volgens het nieuwe reglement.

De uiterste indieningsdatum voor de eerste selectieperiode van 2016 voor tegemoetkomingen bepaald in Titel II en renteloze leningen bepaald in Titel III wordt opgeschoven naar 1 maart 2016.

Artikel 45 - Inwerkingtreding

Dit reglement treedt onmiddellijk in werking.

Contact

Dienst wonen, tel. 016 26 73 15, wonen@vlaamsbrabant.be