



Reglement provincie Vlaams-Brabant

www.vlaamsbrabant.be

Provinciaal reglement Sociale huur

Artikel 1 – Doel

De deputatie kan overeenkomstig dit reglement een subsidie geven voor het realiseren van sociale huurwoningen waarbij ook ingezet wordt op kernversterking, woningdelen en/of kleinschalig wonen. Dit kan binnen de perken van de voorziene opties van het meerjarenplan.

Artikel 2 – Definities

1° Een sociale huurwoning: Een woning die verhuurd wordt volgens het Kaderbesluit van Sociale huur.

2° Het Kaderbesluit van Sociale huur: Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

3° Kern: Kernen zoals door de gemeente vastgelegd in ruimtelijke bestemmingsplannen of, bij gebreke hiervan, de hoofddorpen, woonkernen, kernen in het bebouwd perifeer landschap, kernen in het buitengebied, stedelijke kernen en potentieel stedelijke kernen zoals opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant.

4° Kernversterking: Versterking van de kern door woonprojecten in de kern waarbij minstens twee woonegelegenheden worden gecreëerd.

5° Woningdelen: Een verzamelterm voor co-wonen, cohousing, woongroepen, zorgwoningen en opsplitsingen.

6° Kleinschalig wonen: Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen op een oppervlakte van 45 tot 80m².

7° VMSW: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

8° Het procedurebesluit Wonen: Besluit van de Vlaamse Regering (14 juli 2017) houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten en houdende wijziging van diverse bepalingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012

Art. 3 – Begunstigden

§ 1. De subsidie kan toegekend worden aan de volgende rechtspersonen:

- 1° Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) of hun rechtsopvolgers;
- 2° Een samenwerkingsverband tussen een SHM en Vlabinvest APB;
- 3° Gemeenten;
- 4° Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden;
- 5° OCMW's;
- 6° Verenigingen van OCMW's;
- 7° Vlaams Woningfonds.

§ 2. De begunstigden moeten hun hoofd- of deelwerking uitoefenen op het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant.

Art. 4 – Voorwaarden

§ 1. Om in aanmerking te komen voor subsidie moet het project cumulatief voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° Het project realiseert bijkomende sociale huurwoningen. Hiermee wordt bedoeld:
 - a) De nieuwbouw van sociale huurwoningen;
 - b) De vervangingsbouw van al bestaande sociale huurwoningen;
 - c) De vervangingsbouw van onroerend goed naar sociale huurwoningen;
 - d) De grondige renovatie van onroerend goed met een andere bestemming dan sociale verhuur naar sociale huurwoningen.
- 2° Het project is gelegen in Vlaams-Brabant.
- 3° Het project staat op de kortetermijnplanning van de VMSW zoals opgenomen in het procedurebesluit Wonen.

§2. Het project wordt gerealiseerd binnen de 5 jaar na uitbetaling van het voorschot.

§3. Het project resulteert in de effectieve verhuring van de gesubsidieerde woningen als sociale huurwoning en dit minimum voor een periode van 20 jaar vanaf de uitbetaling van het saldo. Tijdens deze periode van 20 jaar mogen de gesubsidieerde woningen niet verkocht worden. De provincie kan hierop controle uitoefenen.

Art. 5 – Aanvraagprocedure

§ 1. De subsidie kan aangevraagd worden door de begunstigen bedoeld in artikel 3.

§2. Het aanvraagdossier bevat de volgende stukken:

- 1° een volledig en correct ingevuld aanvraagformulier;
- 2° een kaart met daarop de aanduiding van de ligging van het project ten opzichte van de dichtstbijzijnde kern met aanduiding van de primaire en sociaal-culturele voorzieningen;
- 3° een nota en eventueel beeldmateriaal waarin wordt aangetoond dat het project inzet op kernversterking, woningdelen en/of kleinschalig wonen.

Een onvolledige aanvraag kan vervolledigd worden binnen 15 dagen na het opvragen van deze stukken door de provincie.

§3. De aanvraag kan het hele jaar ingediend worden maar moet uiterlijk voor de start van de bouw van het project ingediend zijn. Aanvragen worden behandeld volgens datum van ontvangst.

§ 4. 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.

Art. 6 – Beoordelingsprocedure

§ 1. De deputatie toetst elke aanvraag aan de bepalingen van dit reglement.

§ 2. Bij de beoordeling van de aanvragen en de bepaling van de aard en de omvang van de provinciale subsidie evalueert de deputatie ook of het project voldoende inzet op kernversterking, woningdelen en/of kleinschalig wonen.

§ 3. Het provinciebestuur kan bijkomende informatie opvragen of een plaatsbezoek afleggen.

Art. 7 – Kosten die voor subsidie in aanmerking komen

Enkel investeringskosten komen in aanmerking voor subsidie op voorwaarde dat zij voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- 1° rechtstreeks toe te wijzen aan het project;
- 2° ontstaan gedurende de projectperiode;
- 3° noodzakelijk voor de uitvoering van het project;
- 4° effectief gemaakt door de begunstigde van de subsidie, opgenomen in de boekhouding, geïdentificeerd en controleerbaar.

Art. 8 – Subsidiebedrag

§1. De subsidie bestaat uit een bedrag per gerealiseerde sociale huurwoning. Er worden maximum 20 woningen per project gesubsidieerd.

§2. De toegekende subsidie per woning varieert naargelang de gemeente waar het project gerealiseerd wordt en is afhankelijk van de evolutie van de lokale verkoopprijzen op de private woonmarkt. De gemeenten van Vlaams-Brabant worden daarom jaarlijks ingedeeld in 4 klassen aan de hand van de gemiddelde mediaanprijzen van de woonhuizen. Deze berekening is gebaseerd op de beschikbare cijfers van Statbel voor de recentste 3 kalenderjaren. Deze klassen worden aangepast op 1 januari.

§3. Voor elke klasse wordt een andere subsidie vastgelegd:

- 1° Projecten in gemeenten met gemiddelde prijzen onder het provinciaal gemiddelde komen in aanmerking voor een subsidie van 15.000 euro per gerealiseerde huurwoning.
- 2° Projecten in gemeenten met gemiddelde prijzen van 0 t.e.m. 28.000 euro boven het provinciaal gemiddelde komen in aanmerking voor een subsidie van 16.500 euro per gerealiseerde huurwoning.
- 3° Projecten in gemeenten met gemiddelde prijzen van 28.001 t.e.m. 56.000 euro boven het provinciaal gemiddelde komen in aanmerking voor een subsidie van 18.000 euro per gerealiseerde huurwoning.
- 4° Projecten in gemeenten met gemiddelde prijzen meer dan 56.000 euro boven het provinciaal gemiddelde komen in aanmerking voor een subsidie van 20.000 euro per gerealiseerde huurwoning.

§ 4. De aanvrager is verplicht andere provinciale en niet-provinciale subsidies te vermelden bij de inkomsten. Het geheel van de subsidies toegekend door de provincie Vlaams-Brabant en andere instanties bedraagt maximaal 100% van het werkelijk betaalde bedrag voor de realisatie van de gesubsidieerde handeling of activiteit. In geval van overschrijding wordt de provinciale subsidie verminderd tot dit maximum wordt bereikt.

Art. 9 – Betalingsmodaliteiten

§1. Een voorschot van 80% wordt vereffend bij toekenning, het saldo wordt vereffend na controle van de bewijsstukken van eerste verhuring zoals vermeld in artikel 10, §2,4°.

§ 2. De subsidie wordt overgeschreven op de door de aanvrager vermelde post- of bankrekening die op naam staat van de begunstigde.

Art. 10 – Verantwoordingsprocedure

§ 1. Met toepassing van de wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen, wordt de in paragrafen 2. tot en met 5. vermelde regeling opgelegd.

§ 2. Ongeacht het toegekende subsidiebedrag:

- 1° wordt de subsidie aangewend voor het doel waarvoor ze werd toegekend;
- 2° geeft de begunstigde aan de provincie Vlaams-Brabant toegang tot de infrastructuur en inzage in alle relevante stukken om ter plaatse de correcte aanwending van de toegekende subsidie te kunnen controleren;
- 3° worden volgende bewijsstukken bezorgd aan de provincie:
 - a) een kort evaluatieverslag;
 - b) een gedetailleerde afrekening betreffende het gebruik van de subsidie;
 - c) De bewijsstukken die vermeld worden in het toekenningsbesluit, maar niet in dit reglement beschreven staan.
- 4° Ter uitbetaling van het saldo dient de begunstigde de volgende bewijsstukken van eerste verhuring te bezorgen:
 - a) Overzicht van de verhuurde woningen met vermelding van adres, huurprijs o.b.v. marktwaarde, huurprijs o.b.v. inkomen en de startdatum van de verhuring (zonder vermelding van persoonsgegevens);
 - b) Het geanonimiseerde huurcontract van de laatst verhuurde woning.

§ 3. Voor subsidies met een toekenningsbedrag van 24.790 euro of meer, wordt de onder §2. 3° en 4° vermelde lijst met bewijsstukken aangevuld met volgende documenten:

- 1° een verslag inzake beheer en financiële toestand;
- 2° een kopie van de balans en de rekeningen.

En dit van het jaar van vereffening van het voorschot en het jaar van vereffening van het saldo.

§ 4. Alle bewijsstukken vermeld onder §2, 3° en 4° moeten uiterlijk 2 maanden na het verhuren van de laatste woning bezorgd worden via de wijze beschreven in artikel 5 § 4.

§5. Alle bewijsstukken vermeld onder §3 moeten uiterlijk op 31 augustus van het jaar volgend op vereffening van het saldo bezorgd worden via de wijze beschreven in artikel 5 § 4.

Art. 11 - Algemene bepalingen

§1. Het project wordt uitgevoerd conform het aanvraagdossier met bijhorende planning, begrotingen en de eventueel vermelde opmerkingen door de deputatie. Elke afwijking wordt vooraf besproken met de provincie.

§2. Publiciteit en communicatie

- 1° Op alle campagnemateriaal, actie- en communicatiemateriaal, digitaal en niet-digitaal die rechtstreeks voortvloeien uit initiatieven bekostigt met de subsidie, wordt minimaal het provinciaal logo en 'met de steun van de provincie Vlaams-Brabant' vermeld.
- 2° Alle persinitiatieven worden vooraf met de provincie besproken.
- 3° Indien de projectresultaten in andere besturen of organisaties worden gebruikt of voortgezet, wordt op alle campagnemateriaal minimum het provinciaal logo en 'ontwikkeld met steun van de provincie Vlaams-Brabant' vermeld.

Art. 12 – Sancties

§ 1. De subsidies worden voorwaardelijk toegekend.

§ 2. De deputatie kan de onder § 3. vermelde sancties opleggen indien de begunstigde:

- 1° een of meerdere bepalingen van dit reglement niet naleeft;
- 2° onjuiste of onvolledige gegevens aan de provincie meedeelt.

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

- 1° de gehele of gedeeltelijke terugvordering van de uitbetaalde subsidie;
- 2° de stopzetting van de verdere uitbetaling van de toegekende subsidies;
- 3° de tijdelijke uitsluiting van de subsidieaanvrager voor verdere subsidiëring in het kader van dit reglement, te rekenen vanaf de datum van schriftelijke betekening van deze sanctie.

§ 4. Indien de werkelijk betaalde prijs voor de realisatie van de gesubsidieerde handeling of activiteit lager ligt dan het geheel van de subsidies toegekend door de provincie en andere instanties, dan zal de subsidie ambtshalve verminderd worden tot de op basis van de bewijsstukken aangetoonde reële prijs. In dat geval moet het te veel ontvangen subsidiebedrag door de begunstigde op eenvoudig schriftelijk verzoek terugbetaald worden aan de provincie

Art. 13 – Staatssteun

Vooraleer de aanvrager een subsidieaanvraag in het kader van dit reglement indient, dient de aanvrager er zich van te vergewissen, dat deze subsidie conform met de Europese staatssteunreglementering is, meer bepaald conform is met de artikelen 107; 108 en 109 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU).

Iedere aanvrager wordt geacht zelf en op eigen risico te onderzoeken of de subsidie als staatssteun in de zin van artikel 107 (1) VWEU moet worden gekwalificeerd. Door de aanvraag in te dienen, verklaart de aanvrager derhalve dat als de subsidie wordt toegekend deze niet als staatssteun moet worden gekwalificeerd en/of deze steun verenigbaar is met de interne markt.

De Provincie is niet verantwoordelijk voor een aanvraag die bovenvermelde staatssteunregels miskent.

Art. 14 – Opheffingsbepalingen

Het provinciaal reglement ter stimulering van huisvestingsinitiatieven van 27 maart 2012 en het provinciaal reglement ter stimulering van huisvestingsinitiatieven door sociale huisvestingsmaatschappijen van 22 september 2015 worden opgeheven.

Art. 15 – Overgangsbepalingen

Aanvragen ingediend voor de inwerkingtreding van dit reglement worden afgehandeld op basis van het reglement dat gold op het moment van indiening.

Art. 16 – Inwerkingtreding

Het reglement treedt op 1 maart 2021 in werking.

Contact

Dienst Wonen, tel. 016 26 73 27, lokaalwonen@vlaamsbrabant.be