

Deze richtlijnen zijn ontwikkeld om je te ondersteunen bij de aanvraag van een subsidie sociale huur. Dit voornamelijk met de bedoeling om in de gevraagde nota de nodige aspecten van je project te belichten. Het is immers deze nota waarop de provincie zich baseert om te beslissen of het project een subsidie kan ontvangen.

Heb je bij de subsidieaanvraag of de opmaak van je nota nog andere vragen? Aarzel dan niet om contact op te nemen met de contactpersoon sociale huur bij de dienst wonen via 016 26 73 27, [lokaalwonen@vlaamsbrabant.be](mailto:lokaalwonen@vlaamsbrabant.be).

## Invullen van het aanvraagformulier - FAQ

### 1. Per project kunnen maximum 20 woningen subsidie ontvangen. Maar wat is 1 project?

Er zijn projecten van die grootorde dat er sprake is van verschillende projecten. In dit geval kan er mogelijk per fase een subsidie worden aangevraagd. Wat geeft een indicatie dat het over verschillende projecten gaat?

- Er moet een duidelijk onderscheid te maken zijn tussen de fasen op het vlak van tijd en/of locatie.
- In het projectportaal en op de lijsten van de kortetermijnplanning wordt het project ook opgesplitst.

Indien je aanvraag een project betreft met verschillende fases dien je op het aanvraagformulier bij de projecttitel te specificeren over welke fase het gaat. Neem bij twijfel contact op met onze contactpersoon bij de dienst wonen.

## Opmaak nota – Inhoud en opbouw

Met de subsidie sociale huur wil de provincie sociale actoren stimuleren om sociale woonprojecten te realiseren waarbij wordt ingezet op de huidige speerpunten van het woonbeleid van de provincie Vlaams-Brabant: kleinschalig wonen, kernversterking en woningdelen. Je dient in de nota die je bij je aanvraag voegt, te verduidelijken op welke manier jouw sociaal woonproject inzet op (één van) deze acties.

Naast het aanvraagformulier vormt jouw nota de basis voor de subsidieaanvraag. Want op basis van deze nota beoordeelt de provincie of de inzet voldoende groot is om een subsidie toe te kennen.

Deze nota dient de volgende inhoud te bevatten:

- **Algemene toelichting van het project** met o.a. welke woningen en typologie.
- **Info** die inzicht geeft in de manier waarop het project inzet op **kernversterking, woningdelen of kleinschalig wonen** (of een combinatie van deze);
- **Aanvullend beeldmateriaal** zoals een plan, een visualisatie, foto's van de locatie, ...

Met onderstaande tips kan je aan de slag om in jouw nota de juiste aspecten van je project te belichten.

## 1. Inzet op Kernversterking

### **Check de locatie van je project: is dit gelegen in/nabij de kern? Komt dit type kern in aanmerking?**

Kernversterking is o.a. een antwoord op de nood aan het wonen op de meest geschikte locaties. Stedelijke gebieden moeten de grootste groei opvangen. Daarnaast kijken we naar multimodale knooppunten en kernen met een voldoende hoog voorzieningenniveau.

Om die reden kijken we bij de aanvraag naar de locatie van het project in relatie tot het ruimtelijk beleid en wordt o.a. de kaart gevraagd met aanduiding van het project t.o.v. de dichtstbijzijnde kern.

In de eerste plaats kijken we naar het lokaal ruimtelijk beleid: heeft de gemeente bijvoorbeeld in bestemmingsplannen, zoals een RUP, bepaald dat de projectlocatie in het gebied ligt dat zij als kern wil versterken? Geef deze informatie dan zeker mee in de begeleidende nota.

Als de gemeente geen specifiek bestemmingsplan heeft, wordt gekeken hoe deze kern is gecategoriseerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant.

- Hoofddorpen, woonkernen, kernen in het bebouwd perifeer landschap, kernen in het buitengebied, stedelijke kernen en potentieel stedelijke kernen komen in aanmerking voor de subsidie.
- Je kan nakijken in de tabel in het Ruimtelijk Structuurplan p. 232 – 243 in welk type kern je project gelegen is: [Ruimtelijk structuurplan | Provincie Vlaams-Brabant \(vlaamsbrabant.be\)](https://www.vlaamsbrabant.be/ruimtelijk-structuurplan)

Een aantal vragen die kunnen helpen om dit in beeld te brengen in de nota vind je hieronder.

- **Op welke manier past dit project binnen de gemeentelijke/stedelijke doelstellingen voor de kern?**
  - Licht toe in de nota hoe deze doelen worden vertaald in het project.
  - Levert het project bij aan de beleids- of planinitiatieven van de stad/gemeente?
    - Bv. het herbestemmen van een leegstaand gebouw kan passen in het gemeentelijk beleid om een beeldbepalend gebouw in de dorpskern een nieuwe bestemming te geven en leegstand tegen te gaan.
    - Bv. een reconversie van een grotere site opgenomen in een RUP waar het project een deelproject van is.
  - Denk eraan hier te verwijzen naar eventuele documenten die dit staven zoals een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) of een beeldkwaliteitsplan.
  - Het verwijzen naar de lokale woontoets of het verkrijgen van de nodige vergunningen is overbodig want dit is inherent aan de opname op de kortetermijnplanning.

Indien de projectlocatie wat verder van de kern/het centrum ligt en er is geen bestemmingsplan of een minder duidelijke link met de kern, motiveer dan zeker in de nota waarom dit project op die locatie toch een versterking van de kern betekent. Op dat moment kan het zinvol zijn om andere elementen in beeld te brengen. Zoals bv. doelstellingen rond trage wegen in en rond de dorpskern.

### **Zet de meerwaarde van je project en de omgeving in de schijnwerper**

Overtuig de provincie van de meerwaarde van je project voor de kern. Gebruik je nota om deze aspecten in de verf te zetten.

Kernversterkende woonprojecten hebben aandacht voor de ligging, kiezen voor een gepaste schaal en woondichtheid, omvatten een programma met aandacht voor de lokale woonuitdagingen, en zetten in op de architecturale kwaliteit van het project. De meerwaarde mag zich dus vertalen in het versterken en/of opwaarderen van de kern, het woonprogramma, de ruimere omgeving en de gemeenschap.

Belicht vandaar volgende 4 elementen in de nota:

- **Op welke manier geeft dit project invulling aan een woonneed?**  
*Met een woonneed bedoelen we op welke manier de gebouwde woontypes beantwoorden aan de nood aan sociale woningen in die gemeente of dat werkingsgebied.*

- Is er cijfermateriaal dat de woonnood kan aantonen zoals verwijzen naar aantallen op een wachtlijst, de wachttijd voor een sociale woning en demografische verwachtingen?
  - Kunnen deze cijfers gelinkt worden aan de gebouwde woontypes?
  - Is er een link met de visie sociaal wonen van de gemeente?
- **Op welke manier zet het project in op een hogere woonkwaliteit en duurzaamheid?**  
*Met een hogere woonkwaliteit en duurzaamheid bedoelen we de inspanningen die je doet bovenop wettelijke verplichtingen of goede (bouw)praktijk en die een kwalitatieve meerwaarde betekenen voor de bewoners van het gebouw.*
    - Zijn er in het project inspanningen gedaan voor het verhogen van de woonkwaliteit?
      - Bv. lichtinval, private en/of collectieve buitenruimten, planorganisatie, oriëntatie, bezonning...?
    - Zijn er in het project inspanningen geleverd vanuit duurzaamheidsdoelstellingen?
      - Bv. minder ruimtebeslag en materiaalgebruik door compact bouwen, (extra) fietsvoorzieningen, goed doordacht ingeplant...
    - Is er in het project ingezet op energetische meerwaarde of collectieve energievoorzieningen?
      - Bv. de energiebehoefte doorgedreven beperken door compact en geschakeld bouwen, de koelbehoefte verminderen door ingrepen die het risico op oververhitting vermijden (buitenzonwerking, intensieve nachtventilatie)...
      - Bv. een collectieve verwarmingsinstallatie zonder fossiele brandstoffen of klaar om in de toekomst over te schakelen op een warmtepomp of aan te sluiten op een warmtenet
  - **Op welke manier geeft het project een positieve impuls aan de eigenheid en beeldkwaliteit van de bestaande woonomgeving?**  
*Hiermee bedoelen we de meerwaarde die het project genereert zowel voor bewoners van het gebouw, buurtbewoners als bezoekers, door doordachte keuzes op vlak van inplanting, schaal, vormgeving en materiaalgebruik.*
    - Worden er leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen herbestemd?
    - Tilt het project de buurt op een hoger niveau door bestaande kwaliteiten te erkennen en versterken?
    - Voegt het project architecturale kwaliteiten toe aan de omgeving?
    - Zoekt het project aansluiting bij de omgeving, op vlak van schaal en vormgeving?
      - Bv. de gebouwtypologie (grondgebonden woningen, meergezinswoningen...)
    - Heeft het project zowel aandacht voor de bebouwde als de onbebouwde delen?
      - Bv. aanleg van de buitenruimte.
    - Heeft het gebouw respect voor de erfgoedcontext?

*Om dit te staven voeg je beeldmateriaal toe (inplantingsplan, foto's, 3D-visualisatie).*

- **Zorgt het project voor een opwaardering en versterking van de buurt?**  
*Hiermee bedoelen we de meerwaarde die gecreëerd wordt voor de buurtbewoners door projectoverstijgende inspanningen binnen of buiten de projectsite, waardoor de buurtbeleving en het buurtgevoel op een positieve manier versterkt worden, en door een geschikt woonaanbod.*
  - Investeert het project in publiek toegankelijke (buiten)ruimte, in ontmoetingsplekken voor ouderen, jongeren...? Stimuleert het project de levendigheid van de buurt en verhoogt het de leefbaarheid?
    - Bv. parkjes, doorsteken, speelruimte...
  - Zet het project in op ontharding en/of het versterken van de groenblauwe dooradering van de buurt?
  - Voorziet het project in collectieve (projectoverschrijdende) oplossingen voor auto- en fietsgebruik?
    - Bv. laadpalen voor fietsen, fietsherstelplek, aanbod (elektrisch) autodelen...
  - Worden er extra voorzieningen gerealiseerd?
    - Bv. een kinderopvang en een buurthuis.
  - Versterkt het project het bestaande woonweefsel door de gewenste dichtheid van de plek te respecteren?
    - Bv. bijkomende woonegelegenheden of op een goed bereikbare locatie met nabijheid van voorzieningen
  - Voorziet het project in aangepaste woontypologieën?

- Bv. kleine woningen om tegemoet te komen aan vergrijzing en gezinsverdunning

Deze lijst is niet limitatief. Is er nog een andere meerwaarde aan je project, geef die dan zeker mee in je nota.

## 2. Inzet op Woningdelen

Wordt er in jouw sociaal woonproject delen **gemeenschappelijk** door de bewoners/huishoudens gebruikt? Dan is het interessant om te bekijken of je project een inzet heeft op vlak van woningdelen.

De provincie onderscheidt 4 vormen van **woningdelen**: co-wonen, cohousing, woongroep en zorgwonen. Bekijk aan de hand van de webpagina op de provinciale website onder 'Energie en Wonen > woning delen' over welke vorm van woningdelen het in jouw project gaat en motiveer dit in je nota.

Geef volgende zaken zeker mee in je nota:

- Welke ruimtes worden gedeeld? Welke ruimtes zijn privé?
- Op welke manier zal het beheer, onderhoud, ... vorm krijgen van de gemeenschappelijk delen? Op welke manier zullen de bewoners hierbij worden betrokken? Op welke manier zullen afspraken tot stand komen?
- Hoe worden de bewoners van het project geselecteerd? Krijgen zij begeleiding?

### FAQ

→ **Kan het delen van een (fietsen)parking, inkomhal, stookruimte of bergruimte in aanmerking komen?**

Nee, indien er enkel (fietsen)parking, inkomhal, stookruimte of bergruimte gedeeld wordt is dit niet voldoende als inzet op woningdelen.

→ **Kan het delen van een tuin/dakterras/wasplaats/werkplek in aanmerking komen?**

Ja, het delen van deze ruimtes kan een vorm van co-wonen zijn. Echter om in aanmerking te komen moeten de bewoners betrokken zijn bij het beheer. Co-wonen met een gedeelde tuin is bv. nog iets anders dan individueel wonen in een appartement met een gedeelde tuin die overgedragen is naar het openbaar terrein. Toon bij co-wonen in je nota dus aan dat de bewoners een actieve partner zijn voor het gemeenschappelijke deel.

## 3. Inzet op Kleinschalig wonen

**Heb je binnen je project woningen binnen de oppervlakenormen?**

Een "kleinschalige woning" is een vaste of verplaatsbare compacte woning die voldoet aan de normen van de Vlaamse Wooncodex wonen met een grondoppervlakte  $\geq 45 \text{ m}^2$  binnen een bouwvolume van maximaal  $160 \text{ m}^3$  (één slaapkamer of studiomodel) en  $\leq 80 \text{ m}^2$  binnen een bouwvolume van maximaal  $240 \text{ m}^3$  (twee slaapkamers of meer).

Licht in je nota en toon aan via beeldmateriaal dat jouw project woningen bevat binnen deze oppervlakenormen.

### **Belicht de voordelen van kleinschalig wonen**

Kleinschalig Wonen is een prioritaire actie die voortvloeit uit het PRUP 'weekendverblijven, camping en residentiële woonwagenterreinen'. Verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen realiseren clusters van kleinschalige huurwoningen in meerdere Vlaams-Brabantse gemeenten. Het nieuwe reglement wil dit ook op andere locaties stimuleren en zo het concept van kleinschalig wonen dat zijn toepasbaarheid heeft bewezen opschalen.

*"Niet alleen waar, maar ook de manier hoe we bouwen moet veranderen. Het streefdoel is een hogere woningdichtheid met compactere woonprojecten in diverse vormen van gestapelde en geschakelde woningen, met aandacht voor de bestaande schaal en context", zo stelt ook het Beleidsplan Ruimte (p. 105).*

Toon in je nota hoe jouw sociaal woonproject gebruik maakt van compactere woningen en wat de voordelen hiervan zijn.

Voordelen die je in de nota kan belichten zijn:

- Breidt het project de kennis over kwaliteitsvol, betaalbaar en duurzaam bouwen en wonen uit?
  - Energiezuinig?
  - Co2arm?
  - Circulair?
- Wordt er kwaliteitsvol verdicht op de juiste locatie?
  - bv. door op te toppen, op te vullen slim te schakelen of te stapelen.
- Wordt de woon- en omgevingskwaliteit verhoogt?
  - bv. gedeelde functies die tekortkomingen van de beperkte ruimte compenseren, het voorzien van (semi)publiek groen, sociaal contact te faciliteren met respect voor privacy en bruggen die het project slaat naar de buurt.
- Wordt er flexibel ingespeeld op veranderende woonvragen?
  - particuliere, institutionele of maatschappelijke woonvragen?
  - bv. lenigen van tijdelijke woonnood, uit- of inbreidbaar i.f.v. gezinsuitbreiding of -verdunding of meegroeiend met het huishoudbudget, als mantelzorgwoning.
- Worden door het project goed gelegen maar slechts tijdelijk beschikbare gronden geactiveerd om woonnood te lenigen?
  - bv. als uitdoofscenario naar open ruimte toe.
  - bv. voor starters en als noodopvang.
- Wordt door het project energiezuinig en duurzaam wonen betaalbaar gemaakt voor kleine huishoudens?
  - bv. door het door ontwikkelen van het woonconcept, de verdere digitalisering en automatisering van het ontwerp en de productie en de opschaling ervan, het “as-a-service”-concept ingang te doen vinden.

Deze lijst is niet limitatief. Zie je nog een ander voordeel dan geef je dat mee in de nota.

Projecten kleinschalig wonen kunnen gelegen zijn in een binnen een (P)RUP afgebakende “zone voor kleinschalig wonen”, maar dat hoeft niet noodzakelijk. Gemeentebesturen worden door de provincie aangemoedigd om locaties aan te duiden (en in te richten) bestemd voor kleinschalige woningen. Indien een specifiek bestemmingsplan van kracht is voor je project geef je dat mee in de nota.

Een aantal projecten kleinschalig wonen gebruiken een specifieke bouwmethode, maar dat hoeft niet noodzakelijk. Over deze specifieke bouwmethodes vind je meer informatie op de provinciale website onder ‘Energie en Wonen > kleinschalig wonen’. Licht in je nota toe welke bouwmethode wordt gebruikt

Versie 04/08/2022

\*De informatie in dit document kan steeds wijzigen door het voortschrijdend inzicht.