

EXÉCUTIFS — EXECUTIEVEN

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

27 NOVEMBER 1990. — Omzendbrief met betrekking tot de praktische modaliteiten voor de bouw van sociale huurwoningen met alternatieve financiering

Onderhavige omzendbrief heeft betrekking op de toepassing van het besluit van de Vlaamse Executieve van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen (*Belgisch Staatsblad* van 31 mei 1990), hierna genoemd « het Besluit », dat in werking is getreden op 31 mei 1990. Hij is gericht aan elke bouwheer (particulieren, private of openbare rechtspersonen, tijdelijke verenigingen...) die over de nodige fondsen beschikt of er over kan beschikken om huurwoningen te bouwen of te verbouwen, en in het bijzonder aan:

- de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en haar erkende maatschappijen;
- het Vlaamse Woningfonds van de Grote Gezinnen;
- de gemeenten en intercommunales;
- de (verenigingen van) openbare centra voor maatschappelijk welzijn,

omtrent de juiste draagwijdte en de toepassingsmodaliteiten van de bepalingen van het Besluit wens ik de volgende verduidelijkingen en/of aanvullingen te verstrekken:

1. Toepassingsgebied en -termijn.

De toepassing van het besluit en de toekenning van de daarbij ingestelde voordelen is beperkt tot het grondgebied van de gemeenten die tot het Vlaamse Gewest behoren.

Het Besluit, dat is opgevat als een experiment inzake alternatieve financiering, is in werking getreden op 31 mei 1990 en houdt overeenkomstig het artikel 13, op van kracht te zijn op 30 juni 1991. Het blijft evenwel verder uitwerking hebben op de lopende dossiers. De verlenging van de geldigheidsduur van het besluit zal worden overwogen op grond van een evaluatie van de eerste resultaten.

Ten einde te voorkomen dat dit experiment ongecontroleerd aanleiding zou geven tot een belangrijke uitgavenstroom is het eenvoudig indienen van een aanvraag niet voldoende maar moeten de op 30 juni 1991 ingediende dossiers reeds in een bepaald stadium van afhandeling verkeren om de bepalingen van het Besluit verder uitwerking te doen hebben. Volgende mogelijkheden doen zich voor:

1^o ofwel heeft de aanvraag tot het bekomen van de huurcompensatie in het kader van het Besluit, aanleiding gegeven tot de principiële goedkeuring ervan bij ministerieel besluit (zie paragraaf 3.2.2);

2^o ofwel werd het project en het in deze context voorgelegde ontwerp van huurovereenkomst tussen initiatiefnemer en primaire huurder, principiële goedkeurd (zie paragraaf 3.2.1);

3^o ofwel is de ruwbouw voltooid van de in de aanvraag tot het bekomen van de huurcompensatie opgenomen woningen (de eventuele uitbetaling van de bij het besluit ingestelde toelagen is dan uiteraard afhankelijk van de uiteindelijke ministeriële goedkeuring van het project).

2. Toelichting bij de gehanteerde begrippen (artikel 1).

2.1. Artikel 1, c): Woonnoodgebied.

Het gaat om de gebieden die erkend en afgebakend zijn door de Vlaamse Executieve in toepassing van het besluit van de Vlaamse Executieve van 4 april 1990 houdende vaststelling der criteria tot afbakening van woonnoodgebieden (*Belgisch Staatsblad* van 31 mei 1990) en het besluit van de Vlaamse Executieve van 3 mei 1990 houdende aanduiding van de gemeenten waar een woonnoodgebied kan erkend en afgebakend worden (*Belgisch Staatsblad* van 31 mei 1990). Onder de datum van erkenning moet worden verstaan de datum waarop de Vlaamse Executieve het betrokken gebied bij besluit erkend heeft. Dit is 27 juni 1990 voor de woonnoodgebieden Antwerpen, Leuven, Tongeren, Gent, Brugge en Mijncités, 4 juli 1990 voor het woonnoodgebied Aalst, 31 juli 1990 voor het woonnoodgebied Menen en 12 september 1990 voor de woonnoodgebieden Mechelen en Vilvoorde.

De afbakening van deze gebieden is geschied op basis van statistische sectoren. Om na te gaan of een concreet project gelegen is in een woonnoodgebied kan men contact opnemen met de Administratie voor Huisvesting of met het betrokken gemeentebestuur, waar men over gedetailleerde kaarten beschikt waarop de woonnoodgebieden precies zijn afgebakend.

2.2. Artikel 1, d): Inkomen.

Het betreft altijd het netto-belastbaar inkomen, doch samengevoegd voor alle inwonende gezinsleden. Wel dient rekening gehouden te worden met de in het Besluit vermelde verminderingen voor gehuwden en personen ten laste, alsmede voor inwonende kinderen van minder dan 25 jaar, ouders of grootouders en bejaarde of ernstig gehandicapte familieleden. Ernstig gehandicapt is elke een die één der attesten kan voorleggen, bedoeld in het besluit van de Vlaamse Executieve van 12 oktober 1988 tot bepaling van de attesten die in aanmerking worden genomen om een ernstige handicap vast te stellen (*Belgisch Staatsblad* van 23 december 1988).

2.3. Artikel 1, e): Initiatiefnemer.

De fondsen waarover de bouwheer beschikt (vb. eigen kapitaal of lening) mogen niet voortkomen uit leningen waarvan de last (aflossing of interesten) op enige manier, al is het gedeeltelijk, rechtstreeks gedragen wordt door het Vlaamse Gewest. Uiteraard wordt de eventuele uitvoering van de bij artikel 2, c, van het Besluit ingestelde gewestwaarborg in deze context niet beschouwd als een last die met betrekking tot een door de bouwheer aangegane lening rechtstreeks gedragen wordt door het Gewest. Evenmin is dit het geval voor de zogenaamde « eigen middelen » van de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende maatschappijen.

2.4. Artikel 1, g): Woning.

Onder « hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een gezin » moet worden verstaan dat de woning slechts in beperkte mate voor andere doeleinden dan bewoning (vb. aanwezigheid van beroepslokalen) mag worden gebruikt. De term « gezin » slaat zowel op een alleenstaande als op twee of meer personen die samenwonen. Komen niet in aanmerking, gebouwen die bestemd zijn voor collectieve bewoning (vb. rusthuizen...) of voor recreatiedoeleinden (vb. vakantieverblijven...).

2.5. Artikel 1, h): Bouw van huurwoningen.

Het besluit onderscheidt twee gevallen:

1° De oprichting van nieuwe woningen. Hieronder wordt zowel de bouw van woningen op een onbebouwd terrein, als de verbouwing van een niet-residentieel gebouw tot woningen verstaan, ongeacht of het bouwterrein zelf in eigendom aan de initiatiefnemer toebehoort (deze moet wel ten minste over een recht van opstal beschikken — zie verder).

2° De aankoop en de verbouwing van bestaande woningen. Het moet gaan om bestaande (bij voorkeur ongezonde) woningen die door de initiatiefnemer zelf aangekocht worden en verbouwd en na de verbouwing voldoen aan de gestelde minimumnormen (zie verder). De kostprijs van de verbouwwerken moet per gerealiseerde woning ten minste 1 500 000 frank bedragen (BTW, verrekeningen en contractuele herzieningen inbegrepen), zonder rekening te houden met erelonen en administratiekosten.

3. Modaliteiten voor het indienen van de projecten.

3.1. Samenwerkingsovereenkomst.

Een project met betrekking tot de bouw van huurwoningen met alternatieve financiering kan op verschillende manieren tot stand komen en zal in vele gevallen de samenwerking behelzen tussen verschillende partijen. Enkele voor de hand liggende samenwerkingsvormen zijn:

— samenwerking tussen de gemeente (of intercommunale of O.C.M.W.) die gronden ter beschikking stelt, een private initiatiefnemer die optreedt als bouwheer van de huurwoningen op voormelde gronden en een erkende bouwmaatschappij (primaire huurder) die de woningen huurt en onderverhuurt aan sociaal gerechtigden;

— samenwerking tussen een private initiatiefnemer die bouwt op eigen gronden en een erkende bouwmaatschappij (primaire huurder) die de woningen huurt en onderverhuurt;

— samenwerking tussen een erkende bouwmaatschappij die gronden ter beschikking stelt en de daarop door een private initiatiefnemer gebouwde woning huurt en onderverhuurt.

De ondertekening, door alle betrokken partijen (grondeigenaar — bouwheer — verhurende instantie), van een samenwerkingsovereenkomst in het kader van het project is in deze gevallen noodzakelijk. Een model van een dergelijke samenwerkingsovereenkomst, dat natuurlijk dient te worden aangepast aan de concrete omstandigheden (o.a. de optredende partijen), is als bijlage bij deze omzendbrief gevoegd. Bijzondere aandacht dient in dit verband besteed te worden aan het feit dat de grondeigenaar zich ertoe moet verbinden om de grond te verkopen wanneer de woning wordt verkocht. Voorts dient de primaire huurder de nodige aandacht te besteden aan de normen die de initiatiefnemer in acht zal moeten nemen bij de bouw van de huurwoningen (zie ook paragraaf 3.3.3).

Een project kan ook volledig worden opgezet door één partij, vb. een sociale bouwmaatschappij of een gemeente die op eigen gronden sociale huurwoningen bouwt en zelf verhuurt aan sociale gerechtigden. In dergelijk geval is het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst overbodig.

3.2. De aanvraag tot het bekomen van de principiële goedkeuring van het project.

Een project alternatieve financiering kan vanwege het gewest aanleiding geven tot drie te cumuleren voordelen: de bouwtoelage, de gewestwaarborg en de huurcompensatie. De bouwtoelage kan enkel bekomen worden voor de bouw van huurwoningen binnen de grenzen van een erkend woonnoodgebied. De gewestwaarborg en de huurcompensatie daarentegen kunnen vanaf 1 januari 1991 ook bekomen worden buiten de woonnoodgebieden.

De principiële goedkeuring van het project houdt in dat het Gewest zich ertoe engageert om ten voordele van het betrokken project ook na 30 juni 1991, datum waarop het Besluit ophoudt van kracht te zijn, de aangevraagde voordelen toe te kennen.

Deze principiële goedkeuring wordt, conform de instructies van de eventuele voogdij-overheid, aangetekend aangevraagd op een bij de Administratie te bekomen formulier P.A.F., en moet volgende gegevens bevatten:

1° de identificatie van het project (terrein, aantal woningen) en van de (eventueel samenwerkende) partijen;

2° in geval van samenwerking tussen meerdere partijen, een eensluidend afschrift van de samenwerkingsovereenkomst en het ontwerp van huurovereenkomst tussen initiatiefnemer en primaire huurder (zie onder paragraaf 3.3.4);

3° een verbintenis met betrekking tot het recht van voorkoop ten gunste van de toekomstige bewoner van de woning (zie onder paragraaf 3.3.5);

4° desgevallend, het akkoord van de voogdijoverheid (vb. V.H.M.).

De samenwerkingsovereenkomst, vermeld in 2° en de verbintenis, vermeld in 3° kunnen uiteraard aangegaan zijn onder de opschortende voorwaarden van de principiële goedkeuring van het project.

De aanvraag mag vergezeld zijn van de aanvragen tot het bekomen van de bouwtoelage en/of gewestwaarborg en van de huurcompensatie (cfr. 3.3, 3.4 en 3.5). In dat geval dient de samenwerkingsovereenkomst ook geregistreerd te zijn opdat ze tegenstelbaar zou zijn tegenover derden.

De volledige aanvraag wordt mij na onderzoek door de Administratie voor Huisvesting, met haar advies, voor principiële goedkeuring voorgelegd.

Onderscheid moet worden gemaakt naar gelang deze principiële goedkeuring enkel betrekking heeft op het project zelf of op het project én de ingediende aanvragen tot het bekomen van bouwtoelage, en/of gewestwaarborg en huurcompensatie.

3.2.1. Wanneer de principiële goedkeuring enkel betrekking heeft op het project dan betekent dit dat de aanvragen tot het bekomen van bouwtoelage, en/of gewestwaarborg en huurcompensatie nog moeten worden ingediend of vervolledigd maar dat het geplande project past binnen de beleidsprioriteiten en zal worden gehonoreerd voor zover de aanvragen tijdig zullen worden ingediend en/of vervolledigd en aan alle voorwaarden zal worden voldaan. Dergelijke principiële goedkeuring wordt gegeven bij ministeriële beslissing, die door de Administratie voor Huisvesting wordt medegedeeld aan de kandidaat-initiatiefnemer. Zij kan belangrijk zijn wanneer de realisering van het project afhankelijk is van het bekomen van voormelde voordelen van het Gewest. Wanneer er samenwerking is tussen een initiatiefnemer en een openbare instelling of bestuur (als primaire huurder) betekent de principiële goedkeuring van het project tevens de goedkeuring van het ontwerp van huurovereenkomst.

3.2.2. Heeft de principiële goedkeuring zowel betrekking op het project als op de ingediende aanvragen tot het bekomen van bouwtoelage, en/of gewestwaarborg en huurcompensatie dan betekent dit dat die aanvragen als geldig en volledig worden beschouwd en dat de aangevraagde voordelen afzonderlijk zullen worden toegekend en betaalbaar gesteld aan de specifieke voorwaarden daartoe is voldaan. Deze principiële goedkeuring wordt gegeven bij ministerieel besluit.

3.3. De aanvraag tot het bekomen van de bouwtoelage (artikel 3).

3.3.1. De aanvraag wordt, conform de instructies van de eventuele voogdij-overheid, aangetekend ingediend bij het hoofdbestuur van de Administratie voor Huisvesting en dient te gebeuren op een daartoe door deze Administratie ter beschikking gestelde formulier BT.

Indien de aanvraag betrekking heeft op de aankoop van bestaande woningen en de verbouwing ervan dient een afschrift van de koopovereenkomst te worden bijgevoegd, alsmede een beschrijving van de werken en een gedetailleerde raming van de kostprijs per tot stand te brengen huurwoning (zie ook paragraaf 2.5, 2°).

In alle gevallen moet een verklaring betreffende de financiering van het project worden bijgevoegd, waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in paragraaf 2.3, (geen leningen waarvan het Vlaamse Gewest lasten draagt).

De gegevens en documenten waarvan verder in het Besluit sprake en waarover hieronder verdere toelichting wordt verstrekt moeten slechts bij de aanvraag tot het bekomen van de bouwtoelage worden gevoegd voor zover ze niet reeds bij de aanvraag om principiële goedkeuring werden gevoegd. Indien de samenwerkingsovereenkomst nog niet geregistreerd was bij de aanvraag om principiële goedkeuring dient wel een bewijs van de registratie ervan te worden voorgelegd.

3.3.2. De ligging van het bouwterrein (artikel 3, tweede lid, a) moet gedetailleerd worden weergegeven met vermelding van het volledige adres en de kadastrale gegevens. Bovendien moeten de bestemming van het terrein (gewestplan — BPA...), de stedenbouwkundige voorschriften en het rooilijnplan worden opgegeven en dient melding te worden gemaakt van eventuele erfdienstbaarheden en van de oriëntatie en de toegangsmogelijkheden tot het terrein, met inbegrip van een beschrijving van de nog aan te leggen infrastructuur. Ten slotte moet ook een eensluidend afschrift worden bijgevoegd van de aanvraag tot het bekomen van de bouwvergunning.

3.3.3. Inplantingsplan en bouwplan (artikel 3, tweede lid, b) moeten het detail geven van de aard, het type en de grootte der te bouwen woningen. Tevens moet een beschrijving worden gegeven van de voorziene planning der bouwwerken en de vermoedelijke termijn waarbinnen de woningen woonklaar zullen zijn. Ten slotte moet een verklaring worden bijgevoegd dat de te bouwen woningen ten minste zullen voldoen aan de minimumnormen, gesteld voor de bouw van woningen in het kader van de huisvestingspremiereguleering (zie paragraaf 4.1).

Hierbij dient uiteraard rekening te worden gehouden met het feit dat deze minimumnorm niet in de plaats komt van de geldende technische normen die desgevallend van toepassing zijn op de initiatiefnemer. Onderscheid moet hier gemaakt worden naar gelang de initiatiefnemer een openbare instelling of bestuur of een private bouwheer is. De private bouwheer zal zich bij de bouw van de woningen (behoudens aan hoger vermelde minimumnormen) slechts moeten houden aan de uitdrukkelijk in de samenwerkingsovereenkomst met de primaire huurders vermelde kwaliteitsnormen. De openbare instelling die of het bestuur dat zelf initiatiefnemer is zal evenwel rekening moeten houden met de geldende technische normen die toepasselijk zijn overeenkomstig de eigen reglementering voor de bouw van woningen (zo zijn bijvoorbeeld de door de V.H.M. opgelegde normen van toepassing wanneer een door haar erkende maatschappij initiatiefnemer is).

3.3.4. Een ontwerp van huurovereenkomst (artikel 3, tweede lid, c) moet slechts voorgelegd worden indien de openbare instelling die of het bestuur dat de woningen zal verhuren niet tegelijkertijd initiatiefnemer (bouwheer) is. Uiteraard is, in voorkomend geval, de huurovereenkomst ook onderworpen aan het toezicht van de voogdijoverheid van de primaire huurder.

Wat de in de huurovereenkomst op te nemen regelingen betreft kan het volgende worden opgemerkt.

— De termijn van de huurovereenkomst kan meer dan 15 jaar bedragen maar men dient rekening te houden met artikel 8, § 2, tweede lid, van het Besluit dat bepaalt dat de huurcompensatie in dat geval slechts gedurende 15 jaar wordt toegekend, tenzij de primaire huurder (openbare instelling of bestuur) de woningen zelf koopt bij het verstrijken van die termijn.

— De huurprijs moet duidelijk vastgesteld worden, binnen de in het Besluit bepaalde grenzen (12 000 frank of 11 000 frank, driejaarlijks geïndexeerd — zie artikel 10 van het Besluit).

— Inzake onderhoud en herstellingen kan bij wijze van voorbeeld verwezen worden naar de richtlijnen, opgenomen in het « onderhoudsboekje van gebouwen » van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf (B.T.C.B.). Tevens dient duidelijk gespecificeerd te worden welke herstellingen ten laste vallen van de bouwheer en welke van de primaire huurder (mogelijk onderscheid tussen grote en kleine herstellingen). Ten slotte kunnen partijen contractueel vastleggen dat de 10-jarige aansprakelijkheid van aannemer en architect worden verlengd tot bv. de duurtijd van de overeenkomst.

— Inzake huurlasten kunnen partijen vrij onderhandelen over de respectieve tenlasteneming ervan, met dien verstande dat de basisuitrusting van de woningen (aansluiting op het elektriciteits-, waterleidings- en rioleringsnet) verzekerd moet zijn door de initiatiefnemer. Wat de verzekeringen betreft dienen zowel de eigenaar van de woningen als de primaire huurder verzekerd te zijn voor hun aansprakelijkheid.

— De regeling in geval van voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst kan eventueel, behalve in geval van verkoop aan de zittende onderhuurder, een schadevergoeding inhouden waarvan de modaliteiten duidelijk moeten worden omschreven.

— Het recht van voorkoop moet gelden gedurende de ganse termijn van het kontrakt, doch het Besluit houdt geen verplichting in voor de initiatiefnemer om de woningen te verkopen wanneer hij ook eigenaar is van de grond, tenzij eventuele infrastructuurwerken werden betoelaagd krachtens artikel 80, § 4, van de Huisvestingscode (zie hiervoor artikel 80, § 4 en § 5 H.C. — *Belgisch Staatsblad* van 9 september 1989 — en artikel 17 B.V.E. 7 maart 1990 houdende uitvoering van artikel 80 van de Huisvestingscode — *Belgisch Staatsblad* van 31 mei 1990).

3.3.5. Is de verhurende openbare instelling of bestuur initiatiefnemer (artikel 3, tweede lid, e) dan moet het recht van voorkoop aan de zittende huurder worden verleend gedurende ten minste 27 jaar, de periode gedurende dewelke de huurcompensatie kan worden betaald overeenkomstig artikel 8, § 2, tweede lid, van het Besluit. Een verkoopverplichting geldt slechts voor zover eventuele infrastructuurwerken ten laste werden genomen door het Vlaamse Gewest en enkel voor de V.H.M. en de erkende bouwmaatschappijen (zie hiervoor artikel 80, § 4 H.C. en artikel 14 tot 17 B.V.E. 7 maart 1990 houdende uitvoering van artikel 80 van de Huisvestingscode).

3.4. De aanvraag tot het bekomen van de Gewestwaarborg.

Deze aanvraag is steeds gekoppeld aan de aanvraag tot het bekomen van de bouwtoelage, behoudens buiten de woonnoodgebieden, waar de bouwtoelage niet kan worden toegekend overeenkomstig artikel 2, tweede lid, van het Besluit. Bovendien de stukken, vermeld in paragraaf 3.3., is voor de principiële goedkeuring van de aanvraag tot het bekomen van de gewestwaarborg ook de mededeling vereist van het aanbestedingsbedrag voor de bouw van de woningen of, indien de bouwwerken door de initiatiefnemer zelf worden uitgevoerd, een gedetailleerde raming van de kostprijs ervan.

3.5. De aanvraag tot het bekomen van de Huurcompensatie.

3.5.1. De aanvraag moet, conform de instructies van de eventuele voogdij-overheid, aangetekend worden ingediend bij het hoofdbestuur van de Administratie voor Huisvesting, op een daartoe door deze administratie ter beschikking gesteld formulier AFHC.

De aanvraag kan enkel gebeuren door een openbare instelling of bestuur en moet desgevallend gebeuren in samenspraak met of met akkoord van de voogdijoverheid.

3.5.2. Is de aanvrager van de huurcompensatie tevens initiatiefnemer (bouwheer) dan wordt de aanvraag ingediend samen met de aanvraag tot het bekomen van de bouwtoelage en/of de gewestwaarborg en alleszins voor de aanvang der bouwwerken.

Is de aanvrager van de huurcompensatie geen initiatiefnemer dan moet de aanvraag worden ingediend uiterlijk drie maanden na de ondertekening van de definitieve huurovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de primaire huurder. Het is evenwel aangewezen deze aanvraag in de mate van het mogelijke, in overleg met de initiatiefnemer, gezamenlijk met de aanvraag tot het bekomen van de bouwtoelage en/of de gewestwaarborg in te dienen, dus reeds voor de ondertekening van de definitieve huurovereenkomst.

3.5.3. De aanvraag dient de verbintenis in te houden dat de woningen zullen worden verhuurd aan particulieren overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 van het Besluit in verband met de voorwaarden waaraan de kandidaat-huurders moeten voldoen, het register, de voorrangregels en de huurprijs.

Wat betreft de aan de particuliere huurder aangerekende maandelijkse huurprijs, waarvan het basisbedrag, overeenkomstig artikel 7, § 3, van het Besluit, 12 000 frank of 11 000 frank bedraagt (geïndexeerd), kan worden opgemerkt dat de openbare instelling of het bestuur steeds gemachtigd is, omwille van sociale redenen of in het kader van de toepassing van eigen richtlijnen, een lagere effectieve huurprijs aan te rekenen, voor zover het bijkomende verschil niet wordt doorberekend in de huurcompensatie. Voor de berekening van de huurcompensatie wordt de huurprijs ook in deze gevallen geacht 12 000 frank (of 11 000 frank) te zijn.

Aangezien het stelsel van de alternatieve financiering gebaseerd is op artikel 96 van de Huisvestingscode dat geen bijzondere huurregeling mogelijk maakt, die afwijkt van het gemeen recht, zijn de bepalingen van het sociale huurstelsel, in toepassing van art. 80ter van de Huisvestingscode niet van toepassing op de verhueringen die gebeuren in het kader van de in deze omzendbrief bedoelde projecten.

4. Uitvoering der projecten en uitbetaling der toelagen.

Zoals reeds vermeld onder paragraaf 3.2. geeft de principiële goedkeuring van het project aan de initiatiefnemer en aan de openbare instelling of het bestuur dat de woningen zal verhuren aan particulieren de garantie dat zij de aangevraagde voordelen ook effectief kunnen bekomen, mits zij hun verbintenissen nakomen en tevens wordt voldaan aan alle voorwaarden, vermeld in het Besluit en desgevallend in de samenwerkingsovereenkomst en de goedgekeurde huurovereenkomst.

Na de principiële goedkeuring worden de verschillende aspecten van het dossier afzonderlijk behandeld.

4.1. De bouwtoelage.

De eerste fase van de uitvoering van het project is de bouw der woningen.

Het feit dat de bouwverrichting in dit verband op een andere, « alternatieve », wijze wordt gefinancierd doet uiteraard niets af aan de eventuele toepassing van de wetgeving op de overheidsopdrachten die bepaalt dat opdrachten van een publiekrechtelijk persoon slechts kunnen worden gegund na mededinging. Hieruit volgt dat, wanneer een publiekrechtelijk persoon (vb. een gemeente of een door de V.H.M. erkende maatschappij) zelf initiatiefnemer is, de in voormelde wetgeving gestelde voorwaarden volledig moeten worden nageleefd. De wetgeving op de overheidsopdrachten geldt daarentegen niet wanneer de initiatiefnemer een private bouwheer is die de woningen zal verhuren aan een openbare instelling of bestuur.

De woningen moeten ten minste voldoen aan de technische normen en volumennormen gesteld voor nieuwe woningen in het kader van de huisvestingspremiereglementering. Deze normen zijn de volgende:

1° beschikken over een badkamer of stortbad en een W.C., die rechtstreeks verlucht zijn aan de buitenlucht;

2° beschikken over (een) woon- en kookruimte(n) en over de hiernavolgende slaapruidten die alle aan de buitenlucht kunnen worden verlucht en rechtstreeks daglicht ontvangen:

- een slaapkamer voor de particuliere huurder en zijn eventuele partner;
- een slaapkamer voor maximum 2 kinderen van hetzelfde geslacht (of van verschillend geslacht maar minder dan 10 jaar oud);
- een slaapkamer per bijkomende persoon of paar (in een appartement moet de kookruimte niet noodzakelijk rechtstreeks daglicht ontvangen);

3° het volume van de bewoonbare ruimten (vermeld onder 1° en 2°) bedraagt ten minste:

- 115 m³ voor een alleenstaande of voor een gezin van twee personen waarvan ten minste één meer dan 60 jaar oud is (80 m³ in een appartement);
- 140 m³ voor een gezin van twee personen, verhoogd met 25 m³ voor de eerste twee kinderen, voor elke twee bijkomende kinderen en voor elke bijkomende andere persoon (110 m³, verhoogd met telkens 20 m³ in een appartement);

4° beschikken over een lift wanneer het gaat om een appartement in een gebouw met meer dan 4 (bovengrondse) bouwlagen.

Behoudens aan voormelde normen moeten de woningen ook voldoen aan de normen die gesteld worden door de openbare instellingen of het bestuur dat deze zal verhuren aan particulieren en die werden vermeld in de samenwerkingsovereenkomst (zie ook paragraaf 3.3).

De aanvraag om uitbetaling van de bouwtoelage kan slechts ingediend worden na de voltooiing van de ruwbouw van alle in het goedgekeurde project opgenomen woningen. De aanvraag moet een attest bevatten, ondertekend door de burgemeester van de betrokken gemeente, waaruit de voltooiing blijkt alsmede, in voorkomend geval, een verklaring van de primaire huurder dat de woningen, wat de ruwbouw betreft, aan de in de samenwerkingsovereenkomst gestelde normen voldoen. De Administratie voor Huisvesting kan door middel van een onderzoek ter plaatse nagaan of de woningen voldoen aan voormelde minimumvoorwaarden. Ten slotte dient, wanneer de initiatiefnemer geen openbare instelling of bestuur is, ook een afschrift te worden voorgelegd van de definitieve geregistreerde huurovereenkomst, overeenstemmend met het bij de principiële goedkeuring van het project goedgekeurde ontwerp van huurovereenkomst en ondertekend door de initiatiefnemer en de primaire huurder.

4.2. De huurcompensatie.

Nadat de bouw van de woningen voltooid is moeten deze worden verhuurd:

- ofwel, krachtens de goedgekeurde huurovereenkomst aan een openbare instelling of bestuur, die op zijn beurt de woningen zal onderverhuren aan particulieren;

— ofwel rechtstreeks aan de particulieren indien de initiatiefnemer tevens de openbare instelling is die of het bestuur dat de woningen zal beheren.

Met het oog op de uitbetaling van de huurcompensatie zendt de aanvrager, conform de instructies van zijn voorgedij-overheid, een formulier AFHC II, opgemaakt in twee exemplaren, naar de Administratie voor Huisvesting, waarop alleszins per woning volgende gegevens worden vermeld:

— in voorkomend geval en enkel bij het eerste verzoek om uitbetaling, een afschrift van de geregistreerde definitieve huurovereenkomst tussen initiatiefnemer en primaire huurder;

— de huurprijs, aangerekend aan de particuliere huurder, alsmede de hem toegekende vermindering op de huurprijs (zie artikel 7, § 3, van het Besluit);

— het inkomen van de particuliere huurder (zie artikel 1, d) van het Besluit). Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met het feit dat artikel 7, § 3, van het Besluit enkel een maximum inkomen vaststelt voor de toegang tot de woningen, zodat dit maximum niet meer geldt voor de zittende huurders;

— een gedetailleerde opgave van de onderhouds-, herstellings-, werkings- en beheerskosten, vergezeld van de bewijsstukken betreffende die kosten. Na het eerste jaar zullen de beheers- en werkingskosten evenwel forfaitair vastgesteld worden op grond van de gedurende dat jaar in aanmerking genomen kosten, zodat vanaf het tweede jaar slechts bewijsstukken moeten worden voorgelegd met betrekking tot onderhouds- en herstellingskosten. Rekening houdend met het feit dat in dit stelsel geen vervangende huurcompensatie bestaat, (in tegenstelling tot het algemeen regime huurcompensatie — B.V.E. 19 mei 1987, zoals nadien gewijzigd), kan het derven van huurinkomsten bij niet onderverhuuring gedurende maximum drie maanden, gespreid over de ganse duur van het project, als beheerskost worden ingebracht bovenop de forfaitair vastgestelde beheers- en werkingskosten.

In afwijking van de in artikel 8, § 2, eerste lid, van het Besluit vastgestelde frequentie mag de aanvrager, met het oog op een efficiënter beheer, het eerste verzoek om uitbetaling indienen op het einde van het eerste trimester waarin de eerste onderverhuuring is gebeurd (31 maart, 30 juni, 30 september of 31 december en vervolgens de verzoeken tot uitbetaling per jaar groeperen, met dien verstande dat een afzonderlijk formulier per trimester moet worden opgemaakt.

Bij elk verzoek om uitbetaling dienen de gewijzigde gegevens t.o.v. het vorige trimester uitdrukkelijk te worden aangegeven.

Wanneer de aanvrager van de huurcompensatie niet tevens initiatiefnemer is moet, zoals reeds vermeld in paragraaf 3.3.4., rekening gehouden worden met artikel 8, § 2, tweede lid van het Besluit dat bepaalt dat de huurcompensatie slechts gedurende 15 jaar wordt toegekend, ook al werd de huurovereenkomst voor een langere periode aangegaan, tenzij de primaire huurder zelf de woningen bij het verstrijken van de termijn van 15 jaar aankoopt.

5. De uitvoering van de gewestwaarborg.

De Gewestwaarborg kan slechts worden aangesproken na de verkoop van alle woningen, waarop het project betrekking heeft. De waarborg slaat slechts op het positief verschil tussen het effectief voor de bouw van de woningen geïnvesteerde kapitaal en de som van de uiteindelijk gerealiseerde verkoopprijzen.

Het voor de bouw der woningen geïnvesteerde kapitaal moet worden bewezen met de facturen betreffende de gebruikte materialen, de uitgevoerde werken, de uitbetaalde honoraria enz., en wordt slechts in aanmerking genomen ten belope van het bij de principiële goedkeuring van de aanvraag (bij ministerieel besluit) aanvaarde maximum-bedrag, verminderd met het bedrag van de eventuele bouwtoelage.

Voormeld maximum-bedrag wordt berekend op grond van het oorspronkelijke aanbestedingsbedrag, vermenigvuldigd met een vast kostenpercentage (voor B.T.W., meerwerken, prijsherziening, honoraria...) of, indien de initiatiefnemer zelf de bouwwerken uitvoert, op grond van de oorspronkelijke gedetailleerde raming. Bij de bepaling van voormeld maximum zal bovendien rekening gehouden worden met de te realiseren oppervlakte der woningen.

De uiteindelijk gerealiseerde verkoopprijzen der woningen worden bewezen met een attest van de notaris die de akten heeft verleden. Indien de initiatiefnemer tevens eigenaar was van de grond moet onderscheid worden gemaakt tussen de prijs van de grond en van de woning zelf op basis van de schatting door het Bestuur der Registratie en Domeinen (Ministerie van Financiën).

Deze omzendbrief heeft uitwerking met ingang van 1 juni 1990. De omzendbrief van 3 juli 1990, met betrekking tot de toepassing van artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Executieve van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen, wordt ingetrokken.

Brussel, 27 november 1990.

De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting,
L. WALTNIEL

Bijlage bij de omzendbrief met betrekking tot de praktische modaliteiten voor de bouw van sociale huurwoningen met alternatieve financiering

MODEL VAN SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

In toepassing van het Besluit van de Vlaamse Executieve van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen

Tussen de hiernavolgende partijen :

- 1° , hierna genoemd « de grondeigenaar », vertegenwoordigd door
- 2° , hierna genoemd « de bouwheer », vertegenwoordigd door

wordt overeengekomen om, in het kader van het besluit van de Vlaamse Executieve van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen, hierna genoemd « Besluit », samen te werken met het oog op de uitvoering van een project te (gemeente-wijk), gelegen in het woonnoodgebied / buiten het woonnoodgebied.

Artikel 1. Recht van opstal.

§ 1. De grondeigenaar verbindt er zich toe een recht van opstal te verlenen aan de bouwheer op de volgende, haar toebehorende onroerende goederen :

—
—
—

voor een totale oppervlakte van, overeenkomstig het hierbijgevoegde opmetingsplan.

Voormeld recht van opstal gaat in op de datum waarop de bouwheer een aanvang neemt met de bouw van de huurwoningen en eindigt op de datum waarop de huurovereenkomst tussen de bouwheer en de primaire huurder, zoals bedoeld in artikel 2, § 3, verstrijkt.

§ 2. De grondeigenaar verbindt er zich tevens toe om de grond, waarop de huurwoningen zullen zijn opgericht, te verkopen aan de in artikel 2, § 4, vermelde kopers van de woningen. Wanneer de koper de zittende huurder of primaire huurder is mag de verkoopprijs van de grond niet hoger zijn dan de door het Bestuur der Registratie en Domeinen geschatte waarde.

Artikel 2. Bouw van huurwoningen en verhuuring.

§ 1. De bouwheer verbindt er zich toe om met financiële middelen, niet voortkomend uit leningen die geheel of gedeeltelijk ten laste zijn van het Vlaamse Gewest, op het in artikel 1 vermelde terrein (minimum 4) huurwoningen op te richten of te laten oprichten en aan de grondeigenaar, een erkenningsrecht te betalen van BF per jaar.

§ 2. De bouwheer verbindt er zich toe voormelde woningen die zullen voldoen aan de minimumnormen, bedoeld in artikel 4 van het Besluit, te bouwen overeenkomstig de richtlijnen en vereisten, opgelegd door de primaire huurder en gevoegd bij deze overeenkomst, en zich te schikken naar de stedenbouwkundige voorschriften. De controle op de uitvoering van de bouwwerken zal gebeuren door.....

§ 3. De bouwheer zal voormelde woningen verhuren aan de primaire huurder voor een termijn van (minimum 15) jaar vanaf de datum van de tegensprekelijke plaatsbeschrijving, overeenkomstig de bepalingen van het hierbijgevoegde ontwerp van huurovereenkomst, opgemaakt tussen hen, overeenkomstig artikel 3, tweede lid, d), van het Besluit, onder voorbehoud van ministeriële goedkeuring.

§ 4. De bouwheer verbindt er zich toe om met betrekking tot voormelde woningen een recht van voorkoop te verlenen, achtereenvolgens aan de zittende onderhuurder en aan de primaire huurder, tegen een verkoopprijs die niet hoger is dan de door het bestuur der Registratie en Domeinen geschatte waarde of de marktprijs indien deze lager is. De woningen kunnen slechts aan derden worden verkocht bij het verstrijken van de termijn van de in § 3 vermelde huurovereenkomst indien :

- noch de zittende huurder zijn recht van verkoop heeft uitgeoefend binnen een termijn van maanden nadat hem bij aangetekend schrijven kennis is gegeven van het aanbod van verkoop;
- noch de primaire huurder zijn recht van voorkoop heeft uitgeoefend binnen een daarop volgende termijn van maanden nadat hem bij aangetekend schrijven kennis is gegeven van het aanbod van verkoop, met dien verstande dat de woningen, behoudens in geval van openbare verkoop, niet tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden mogen worden verkocht dan medegedeeld aan de genietters van het recht van voorkoop.

Artikel 3. Inhuuring en onderverhuur.

§ 1. De primaire huurder verbindt er zich toe om de in artikel 2 bedoelde huurwoningen in huur te nemen voor een termijn van (minimum 15) jaar, overeenkomstig de bepalingen van het hierbijgevoegde ontwerp van huurovereenkomst, opgemaakt overeenkomstig artikel 3, tweede lid, d), van het Besluit, onder voorbehoud van ministeriële goedkeuring. Hij zal zich niet verzetten tegen, noch een schadevergoeding eisen bij de eventuele verkoop, tijdens de duur van de overeenkomst, van één of meerdere van deze woningen aan de zittende onderhuurder(s).

§ 2. De primaire huurder zal voormelde woningen onderverhuren aan particuliere kandidaat-huurders die voldoen aan de voorwaarden, gesteld in artikel 7 van het Besluit, tegen een huurprijs van maximum 12 000 frank (11 000 frank indien slechts 1 slaapkamer), geïndexeerd overeenkomstig artikel 10 van het Besluit en verminderd met het verschil tussen voormelde huurprijs en 1,25 pct. van het inkomen van de huurder, met dien verstande dat die vermindering, die niet meer kan bedragen dan 5 000 frank, slechts toegekend wordt gedurende de periode dat de primaire huurder de huurcompensatie van het Vlaamse Gewest bekommt.

Deze samenwerkingsovereenkomst werd opgemaakt (*) te op in exemplaren, waarvan één voor de registratie, met als bijlagen :

- opmetingsplan der gronden (zie artikel 1);
- vereisten waaraan de woningen moeten voldoen (zie artikel 2, § 2);
- ontwerp van huurovereenkomst (zie artikelen 2, § 3, en 3, § 1).

(*) eventueel kan hieraan de clause worden toegevoegd : « onder de opschortende voorwaarden dat het project door de bevoegde Minister principieel wordt goedgekeurd. »

Voor de grondeigenaar,

Voor de bouwheer,

Voor de primaire huurder,

.....
.....