



## **BELEIDSAANBEVELINGEN**

### **Community Land Trust in Vlaanderen**

#### **Auteurs:**

Rasschaert advocaten – Wim Rasschaert m.m.v. Galle De Smet

#### **i.o.v. CLT Gent vzw**

i.k.v. facultatieve projectsubsidie - NEO/1NE-C-4—AA/WT (Begrotingsjaar 2016) van

Minister L. Homans, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

**Mei 2019**

## Inhoud

1. CLT ALS SOCIAAL BELEIDSINSTRUMENT .....	4
2. START EN WERKKAPITAAL VAN DE CLT.....	7
3. DE CLT ALS VOLWAARDIGE WOONACTOR.....	8
4. REGISTRATIERECHTEN .....	10
5. REGELGEVEND KADER VOOR DE SOCIALE HUISVESTING.....	11
6. EEN VOORKOOPRECHT VOOR DE CLT.....	25
7. EEN VERSTERKT MAATSCHAPPELIJK MIDDENVELD.....	26
8. BELENING VAN HET OPSTALRECHT .....	27
9. INNOVATIEVE WETGEVING : VOLUME EIGENDOM.....	28
10. EEN MAXIMALE AFSTEMMING VAN DE REGELS VAN DE VMSW .....	29
11. EEN ANDERE SUBSIDIEPOLITIEK.....	30
12. RECHT OP DUURZAAM WONEN.....	32
13. AANPASSING VAN HET FINANCIERINGSBESLUIT IN FUNCTIE VAN CLT-PROJECTEN.....	33
14. EEN GEDEELDE VERANTWOORDELIJKHEID IN GEDEELDE PROJECTEN .....	38

## **A. Juridische scan**

Het concrete proeftuinproject “Meulestede-koop met WoninGent”, waarop het Draaiboek CLT-koop voornamelijk werd geconstrueerd, heeft als doelstelling enkele juridische pistes te demonsteren en aanbevelingen te doen die de integratie van CLT-constructies in het toekomstig Vlaams sociaal woonbeleid moet faciliteren.

Zo werd de realisatie van het Gentse proefproject onderworpen aan een grondige, juridische scan. Uit de voorlopige resultaten werden inzichten en concrete actie-, en verbeterpunten verworven waarmee beleidskundig aan de slag kan worden gegaan. De juridische uitdagingen en knelpunten werden tijdens het afgelegd traject gedetailleerd in kaart gebracht en vormen een stevige basis om in de toekomst pro-actief, en in functie van de CLT, te sleutelen aan de bestaande wetgevende kaders.

Via concrete beleidsaanbevelingen tracht CLT Gent, vanuit haar opgedane ervaring, een bijdrage te leveren aan de uitwerking van werkbare modellen die ook publieke of private financiers kunnen overtuigen om mee te investeren in CLT-projecten.

Onderstaande beleidsaanbevelingen zijn opgemaakt op basis van voorlopige onderzoeksresultaten. Hun details en uitwerking kunnen eventueel later worden verfijnd en aangepast. Ook de jaarlijkse evaluatie- en voortgangsrapportering in het kader van het proeftuinproject “Meulestede-koop met WoninGent” kan nog aanleiding geven tot andere inzichten, aanpassingen of toevoegingen. Onderstaande opsomming wordt dus weergegeven onder voorbehoud van verder onderzoek, aanpassingen en verfijning.

## **B. Road to action : concrete beleidsaanbevelingen**

In de opsomming wordt een oplijsting gegeven van de kritische succesfactoren waarop CLT Gent is gebotst om haar proefproject “Meulestede-koop met WoninGent” tot uitvoering te brengen. Voor elke hindernis, lacune of struikelblok zijn passende voorstellen gemaakt die beleidsmakers kunnen meenemen om ervoor te zorgen dat na afloop van de proefomgeving het CLT-proefproject in regel zou zijn met de vigerende wetgeving. Door te remediëren aan cruciale scharnierpunten kunnen CLT-woonprojecten in de toekomst een vlot procesverloop kennen. Op die manier krijgen innovatieve woonprojecten een gepaste plaats op de woonmarkt.

## 1. CLT ALS SOCIAAL BELEIDSINSTRUMENT

### *Kritische succesfactor*

De CLT kan enkel bestaan wanneer ze zelf gronden of gebouwen in eigendom heeft. Dit betekent dat de CLT min of meer afhankelijk is van de politieke wil van overheidsinstanties. Er moet bereidheid zijn om gronden en panden ter beschikking te stellen. Het is geen eenvoudige opdracht voor de CLT om de grond of het pand zelf te financieren. Gezien de CLT enkel de opgerichte CLT-woningen verkoopt, kan de CLT uit die verkoop nooit de waarde van de grond terugwinnen.

De Publiek-Private Samenwerking (PPS) in de sociale woningbouw en het Grond en Pandendecreet vormen interessante middelen om meer betaalbare woningen op de markt te brengen.

Voornoemd decreet heeft destijds lokale besturen opgelegd private ontwikkelingen ‘sociale lasten’ op te leggen. Voor elke ontwikkeling moest verplicht een bepaald aantal sociale huur- en koopwoningen worden voorzien. Gezien onder andere deze bepaling van het decreet door het Grondwettelijk Hof werd vernietigd, heeft voormeld decreet geen grote veranderingen kunnen teweegbrengen in vastgoed- en woonbeleid.

Ook de PPS blijkt tot op heden enkele belangrijke beperkingen te hebben. De overheidsopdrachtenprocedure blijkt in praktijk een zware en logge procedure te zijn die weinig ruimte biedt voor onderhandeling en bijsturing van het project in het kader van de vergunningverlening.

Vandaag hebben enkele grotere centrumsteden een stadsbouwmeester. Deze heeft voornamelijk geen taken die betrekking hebben op het gemeentelijk/stedelijk vastgoed. In principe kan de lokale bouwmeester nochtans ook een vastgoedrol opnemen. Als vastgoedbeheerder kan hij een analyse maken van het vastgoed in de stad. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen economisch/financieel zwakkere functies en sterke functies. De grond kan tegen bepaalde voorwaarden worden ingezet voor de economisch zwakkere functies. Op die manier kan de CLT een hefboom vormen van betaalbaarheid.

De CLT presenteert zich als een nieuw instrument van stadsontwikkeling die sociale verdringing tegengaat. Die zogenaamde gentrificatieprocessen genereren ook een aantal positieve effecten, zoals zichtbare fysieke ingrepen die - letterlijk dan – ruimte en zuurstof scheppen. (door het aanleg van parken, onteigening en sloop) Anderzijds wordt vaak vastgesteld dat stadsvernieuwing wel gepaard gaat met een hoger niveau aan voorzieningen en de aanwezigheid van sociaal-artistiek werk, maar het patrimonium of de woningmarkt onverlet laat. Voor lokale besturen is het van belang dat zij een accurate afweging kunnen maken en dat zij de rechtstreekse gevolgen kunnen inschatten van hun eigen handelingen en

ingrepen zo goed als mogelijk kunnen inschatten. De positieve en negatieve effecten van stadsvernieuwing verdienen een objectieve meting.

### **Toelichting**

De overheid kan de CLT als een volwaardig onderdeel beschouwen van een duurzaam en toekomstgericht woonbeleid. De CLT kan, vanuit een langetermijndenken, worden ingezet als een sociaal instrument voor een inclusieve, duurzame stadsontwikkeling. Investeren in onderzoek naar gentrificatieprocessen (en gemeenschapsvorming/buurtvorming) die de effecten van de CLT en andere stadsontwikkelingsprojecten op een buurt in beeld brengt leidt tot betere inzichten. De CLT zal op die manier op een positieve manier in de kijker worden gesteld.

#### **Beleidsaanbeveling 1**

De omschakeling naar een sociaal grond- en pandenbeleid zou erin kunnen bestaan ruimte te creëren of af te dwingen in functie van het CLT-model. Zo kan de overheid in gemengde private en sociale ontwikkelingen **een minimum aandeel aan betaalbare 'CLT-woningen' opleggen**. De overheid kan een regeling uitwerken dat sociale huisvestingsmaatschappijen toelaat of verplicht om die sociale huurwoningen die anders worden verkocht, aan CLT's over te dragen.

Het beleid kan initiatieven stimuleren door projecten mogelijk te maken buiten woongebied, wanneer dit ruimtelijk verantwoord is, in **verlaten panden, loodsen en industriegebouwen**. De wetgever zou een uitzondering in het leven kunnen roepen die doet denken aan de reeds bestaande **uitzonderingen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut**. Het herbestemmen van sites en panden, de zoektocht naar nieuwe sociale, creatieve en innovatieve functies en de herontwikkeling van wijken die aan herwaardering toe zijn, leent zich bij uitstek voor CLT-projecten. De typische gentrificatie effecten die meestal gepaard gaan met dergelijke processen worden op die manier vermeden.

Of, de stad of de gemeente zou in het kader van de ontwikkeling van een stadgrond of een pand in de eerste plaats een projectoproep kunnen plaatsen (of hiertoe worden verplicht gesteld) voor 'innovatieve woon- en/of projectmodellen', in plaats van ze meteen ter beschikking te stellen van de private markt. Op die manier vervullen lokale besturen hun rol als regisseur van het lokaal woonbeleid. Het kan bijvoorbeeld een beleidskeuze zijn om sociale verdringing bij de herwaardering van buurten uitdrukkelijk tegen te gaan. De activatie van braakliggende gronden en leegstaande panden leidt steeds tot waarde stijging in de buurt. De overheid kan de CLT dus actief inzetten en/of aanbevelen als instrument om die speculatie tegen te gaan. De strijd tegen de gentrificatie wordt dan best centraal gesteld in haar grond en pandenbeleid. De Vlaamse overheid kan lokale besturen aanmoedigen om

**projectoproepen voor innovatieve woonmodellen** te plaatsen en **stadsbouwmeesters of/ en ambtenaren** ook een **vastgoedopdracht** te geven.

Om ervoor te zorgen dat PPS-projecten niet zouden sneuvelen bij de vergunningverlening verdient het de aanbeveling ook te **sleutelen aan de overheidsopdrachtenprocedure**. De beschermingsmechanismes van deze procedure kunnen bijvoorbeeld worden opgenomen in de statuten of het CLT-reglement. Op die manier kunnen bestekwijzigingen worden vermeden en kunnen problemen binnen de CLT sneller worden opgelost. Zo zijn de uitwisselingsmomenten tussen de architect/aannemer en de toekomstige CLT-bewoners binnen een strikt reglementair kader vastgelegd. Er moet nagegaan worden op welke manier de overlegmomenten en de inspraak van toekomstige bewoners binnen het CLT-kader kunnen worden verbeterd. Architecten moeten de mogelijkheid krijgen ook tijdens de procedure op verzoek van en in samenspraak met de CLT-bewoners nog aanpassingen aan te brengen. Wanneer een bouwprogramma louter en alleen op basis van een technische projectdefinitie wordt opgesteld komt dit de creativiteit niet ten goede.

Gerichte wetgeving kan de private sector ertoe aanzetten om geïntegreerde projecten te ontwikkelen, waarin ook het collectieve belang is opgenomen. Maar ook lokale besturen moeten worden aangespoord om hun **aankoopbeleid af te stemmen op maatschappelijke noden**. Door bijvoorbeeld niet enkel op de prijs te focussen, maar ook maatschappelijke en sociale winsten te waarderen kunnen lokale besturen in de aanbestedingsprocedure een sturende rol spelen. De maatschappelijke meerwaarde zou dan als criterium door de aanbestedingsregels kunnen worden opgenomen.

## 2. START EN WERKKAPITAAL VAN DE CLT

### *Kritische succesfactor*

De opstart van een CLT is geen sinecure. Zolang het eerste CLT-project niet gerealiseerd is en de woningen worden verhuurd of zijn verkocht, beschikt de CLT slechts over een beperkt aantal middelen. Naast de aankoop van de grond of panden heeft de CLT ook tal van studie- en oprichtingskosten.

### *Toelichting*

Ad hoc middelen zoeken om een CLT op te starten is investeren met risico's, zeker als er veel tijd nodig is om de neuzen in de goeie richting te krijgen. Niet alleen de ontwikkeling van projecten en opbouw van de community, ook de ontzorging en het rentmeesterschap vergt een budget en vormt voornamelijk in de startfase een groot probleem.

### Beleidsaanbeveling 2

Het CLT-model heeft het meest potentieel wanneer de politieke wil aanwezig is om een substantiële bijdrage te leveren tot het recht op wonen voor kwetsbare doelgroepen.

Om CLT-initiatieven aan te moedigen en doorheen de moeilijke startfase te helpen, kan aan de oprichting van een **pre-financieringsfonds** worden gedacht. De taak van dit fonds zou eruit kunnen bestaan leningen voor die opstartkosten toe te staan en bijvoorbeeld borg te staan voor dit bedrag.

### **3. DE CLT ALS VOLWAARDIGE WOONACTOR**

#### ***Kritische succesfactor***

De CLT staat niet als sociale woonactor ingeschreven in de Wooncode vandaag. De CLT geniet hierdoor niet van de belangrijke voordelen die het klassieke huisvestingskader biedt en moet hiervoor samenwerken met een sociale huisvestingsmaatschappij.

De samenwerking met een SHM biedt de CLT immers enkele belangrijke, structureel financiële voordelen zoals het verminderd btw-tarief, lagere registratierechten en de mogelijkheid tot voorfinanciering van de bouw van sociale koopwoningen. Bovendien komen de kandidaat CLT-woningeigenaars binnen dit kader in aanmerking voor een sociale lening, die onontbeerlijk is om bepaalde doelgroepen te kunnen appellieren. De doelgroep die vandaag huurt op de private of sociale markt, beschikt bijvoorbeeld niet over spaargelden.

#### ***Toelichting***

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest koos reeds in 2013 duidelijk voor het CLT-model: de 'grondalliantie', de toewijs aan de CLT-spaargroep en het solidair intergenerationeel wonen is ingeschreven in de Huisvestingscode. Een uitvoeringsbesluit is in voorbereiding. CLT Brussel ontvangt vandaag dus middelen voor gronden en panden (de wijkcontracten) en wordt structureel ondersteund met een jaarlijkse subsidie. Een uitvoeringsbesluit is in voorbereiding om de jaarlijkse subsidie en het CLT-reglement te verankeren.

Vlaanderen kan naar het voorbeeld van Brussel de CLT als volwaardige sociale woonactor erkennen. Op die manier kan de positie van CLT worden verankerd - tussen sociale huur en private koop - in het sociaal woonbeleid. Op die manier kunnen de financiële gunstmaatregelen ter ondersteuning van het woonbeleid ook expliciet ten voordele van kwetsbare doelgroepen worden aangewend.

In dat geval is de CLT immers een publieke actor met een eigen rechtsregime. De CLT wordt dan een sociale woonactor, zoals o.m. de lokale besturen, het OCMW of sociale verhuurkantoren als woonactor zijn erkend in de Vlaamse Wooncode, en kan genieten van bepaalde voordelen.



### Beleidsaanbeveling 3

De CLT wil erkend worden als sociale woonactor of ze kiest ervoor om samen te werken met een SHM. Vlaanderen kan de CLT als een **volwaardige woonorganisatie**, of minstens de **samenwerking met een SHM** in het CLT-model gefaciliteerd zien.

De erkenning van de CLT als een afzonderlijke woonactor met **een eigen statuut** in de Vlaamse Wooncode is een interessante denkpiste waarvan de impact voor projecten ten gunste van de maatschappelijke doelgroepen met oog op betaalbaarheid echter nog te onderzoeken valt.

Een **aparte wetgevend kader** voor de CLT, zoals de Grondalliantie in de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (*Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode d.d. 17 juli 2003, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 9 september 2003*) ten voordele van de CLT-spaargroep is eenvoudig en biedt wellicht het voordeel van de duidelijkheid. Binnen de Brusselse huisvestingscode in de artikelen 2§1 en 2.1 Art. 2 § 2 is verwijzing gemaakt naar:

*“27° Gewestelijke Grondalliantie (Community Land trust): vereniging zonder winstoogmerk, erkend door de Regering, die hiervan de voorwaarden vaststelt, die tot doel heeft gronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te kopen en te beheren om op deze gronden zowel betaalbare woningen voor sociaal zwakkere gezinnen als voorzieningen van collectief belang te creëren. De Gewestelijke Grondalliantie blijft eigenaar van de gronden, maar draagt de eigendom van de gebouwen over aan de gezinnen via gesplitste zakelijke rechten. Zij bepaalt de doorverkoopregels voor de gebouwen die het mogelijk moeten maken om de gebouwen steeds betaalbaar te houden voor gezinnen met een laag inkomen.*

*Voor projecten die gewestelijke subsidies genieten, moeten deze regels worden goedgekeurd door de Regering;*

*Art2 §2 4°sociale koopwoningen, te weten :*

- de woning die wordt aangekocht in het kader van een Groep Collectief Sparen;*
- de woning waarop een gezin een zakelijk recht heeft verkregen in het kader van een Gewestelijke Grondalliantie (Community Land Trust)”*

## 4. REGISTRATIERECHTEN

### *Kritische succesfactor*

CLT Gent wenst de kosten voor de CLT-bewoners zoveel mogelijk te beperken. Om die reden heeft zij voor elk verschillend element van het CLT-model nagegaan welke fiscale gevolgen hieraan zijn verbonden en op welke manier bijkomende en onnodige kosten kunnen vermeden worden. Na 50 jaar opstalrecht zal er hoe dan ook een herverkoop van de woningen plaatsvinden en moeten er registratierechten worden betaald.

### *Toelichting*

Gelet op het maatschappelijk doel van de CLT acht CLT Gent het interessant om de Vlaamse en federale overheid te wijzen op de mogelijkheid tot het invoeren van een verlaagd tarief van registratierechten (0,5 i.p.v. 2 %) zoals o.m. in de VS ook wettelijk geregeld is voor de CLT's.

### Beleidsaanbeveling 4

De Vlaamse decreetgever kan ervoor opteren **lage registratierechten** in te voeren voor herverkoop in het kader van de CLT. Ook de federale wetgever kan lage registratierechten invoeren voor het vestigen van een opstalrecht in het voordeel van de CLT-koper. (0,5 % in plaats van 2 %)

## 5. REGELGEVEND KADER VOOR DE SOCIALE HUISVESTING

### *Kritische succesfactor*

De CLT schrijft zich in in het sociaal woonbeleid maar wijkt af van het klassieke sociale huisvestingsmodel, zowel in de huur- als de koopsector. Er zijn aanpassingen nodig in onder meer de huidige Vlaamse reglementering om haar activiteiten volgens de CLT-principes ten uitvoer te leggen.

***Enkele concrete juridische knelpunten die in het kader van het Gentse CLT-traject werden gedetecteerd worden hierna artikelsgewijs opgesomd.***

**I. Artikel 34, §3 en artikel 42 Vlaamse wooncode (art. 4, 2° Decreet Proefomgeving) die handelen over de verkoop van sociale woningen.**

### *Kritische succesfactoren*

**Art. 34, § 3 van de Vlaamse wooncode** bepaalt dat de VMSW haar onroerende goederen openbaar verkoopt. Ze kan ze enkel uit de hand verkopen aan:

- 1° de sociale huisvestingsmaatschappijen;*
- 2° aan gezinnen of alleenstaanden ter uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 33, waarbij ze rekening houdt met de prijsnormen, met de chronologie van de aanvragen en met de prioriteiten en andere voorwaarden die de Vlaamse Regering dienaangaande vaststelt;*
- 2° /1 aan gezinnen en alleenstaanden ter uitvoering van de opdrachten met betrekking tot het bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 41, § 2;*
- 3° gemeenten, autonome gemeentebedrijven als vermeld in titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, het Vlaams Woningfonds, openbare centra voor maatschappelijk welzijn of OCMW-verenigingen, voor doeleinden die te maken hebben met sociaal woonaanbod, het bescheiden woonaanbod of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen;*
- 3° /1 initiatiefnemers van en partners in projecten als vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1° ; onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;*
- 4° andere personen, voor zover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en een openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde en*

*voor zover voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;  
5° Vlabinvest apb.*

*De VMSW kan haar administratieve gebouwen uit de hand verkopen, mits passende publiciteitsmaatregelen.*

*Art. 42: 'De bepalingen van artikel 34, § 1, met uitzondering van 2° en 6°, en § 3, eerste en tweede lid, en van artikel 37, tweede lid, zijn van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen.'*

*De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen eveneens hun onroerende goederen uit de hand verkopen aan derden, en hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden, telkens om woonprojecten te verwezenlijken middels publiek-private samenwerking of om woonprojecten te verwezenlijken waarbij een menging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale koopwoningen, sociale huurwoningen of sociale kavels, en anderzijds woningen van de privésector.*

*De Vlaamse Regering kan nadere regelen vaststellen voor de onroerende transacties, inbegrepen de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, door sociale huisvestingsmaatschappijen.*

*De Vlaamse Regering stelt de nadere regelen vast voor samenwerkingsverbanden tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en andere instanties en tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen onderling.*

Deze artikelen bepalen de strikte voorwaarden waaronder sociale koopwoningen mogen worden vervreemd en welke andere woonconstructies op betreffende gronden kunnen worden toelaten.

Het CLT-model kadert mogelijks binnen één van zulke constructies gezien de grond steeds in handen blijft van de CLT en de CLT-woningeigenaar de woning in eigendom, beperkt tot de duurtijd van het zakelijk recht, zal bezitten. Opdat de CLT-woningeigenaars aanspraak zouden maken op de sociale leningen is het noodzakelijk dat de overheid of de sociale huisvestingsmaatschappij deelneemt aan het CLT-pilootproject.

**Artikel 42 van de Vlaamse wooncode** handelt enkel over de eventuele 'samenwerking' van de SHM met de andere actoren, en moet onderscheiden worden van het artikel 40 van de Vlaamse wooncode dat de 'participatie' bespreekt. Artikel 42 regelt dus de wijze waarop een sociale huisvestingsmaatschappij met de CLT kan samenwerken en is van toepassing op de CLT-koop.

### **Toelichting (A)**

Idealiter werkt de huisvestingsmaatschappij samen met de CLT. Binnen de huidige regelgeving is dit nog niet toegelaten. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan taken uitvoeren die haar door de Vlaamse Wooncode en door de bijhorende uitvoeringsbesluiten, worden opgedragen. SHM's kunnen dus enkel onder de voorwaarden die door de Vlaamse regering worden bepaald, samenwerken met andere organisaties zoals CLT's. Het is wachten op het uitvoeringsbesluit.

#### **Beleidsaanbeveling 5 (A)**

Idealiter geeft de Vlaamse Regering uitvoering aan het artikel 42, vierde lid van de Vlaamse Wooncode door middel van een uitvoeringsbesluit. Op die manier wordt de **samenwerking tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en de CLT wettelijk verankerd**.

#### **Toelichting (B)**

Er stelt zich een probleem rond het overdrachtenbesluit (*Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode dat in uitvoering van het artikel 42, derde lid van de Wooncode werd genomen, B.S. 13 november 2006*). De CLT wordt, zolang zij zelf niet is erkend als sociale actor, het beste ingepast binnen het klassiek kader van de sociale huisvesting. Dit is een logische keuze gelet op haar uitgedrukte intentie om de meest kwetsbare groepen aan een sociale koopwoning te helpen. Concreet betekent dit dat de vastgoedtransacties van de CLT aan het overdrachtenbesluit zijn onderworpen.

De artikelen 2, 3, 4, 7 en 8 van het overdrachtenbesluit (het kader voor de sociale koop) voor de verkoop van CLT-woningen echter problematisch omwille van volgende redenen:

- **Het toewijzingsreglement** (bijlage I waar artikel 4 van het overdrachtenbesluit naar verwijst)

Meer bepaald de artikelen 1, 2 en 7 van het toewijzingsreglement belemmeren de sociale huisvestingsmaatschappij de inschrijving en de toewijs te organiseren conform de CLT-principes. Dit veronderstelt immers:

- 1) een voorselectie door CLT Gent vzw middels een **intakegesprek** en een verplicht te volgen intensief voortraject van 6 maanden alvorens de CLT-kandidaat in het apart CLT-register kan worden ingeschreven.
- 2) **de naleving van bijzondere voorwaarden** met betrekking tot engagement, de community-werking, lidmaatschap, het volgen van een aantal vormen en het leveren van geldelijke bijdragen in de spaargroep (waarmee de

schrijfkosten deels zullen worden vergoed) alvorens de CLT-kandidaat bewoner op een aparte CLT-wachlijst kan worden opgenomen;

3) om de beoogde participatie te bereiken en met het oog op het vormen van een projectgroep kan de selectie en **“voorlopige toewijs” gebeuren vanaf de start van het concrete project op een welbepaalde site** i.p.v thans bij de oplevering. We houden er rekening mee dat tijdens het bouwproces de groep nog kan wijzigen.

4) met betrekking tot **kangoeroe- of zorgwonen** wil CLT Gent een **voorrangsregel** invoegen: voor de beschikbare woning van het kangoeroetype krijgen kandidaat-opstalhouders bestaande uit twee gezinnen met een verwantschap voorrang. Niettegenstaande het voorzien van kangoeroe-wonen extra vragen doet rijzen, heeft CLT Gent de ambitie deze typologie te integreren binnen de CLT koop. De precieze uitwerking en het afsprakenkader hierrond wordt momenteel nog in samenspraak met de bewonersgroep bediscussieerd en uitgetekend.

De gewone procedure van toewijs in het kader van de sociale koop gebeurt op basis van inkomensvoorwaarden en via de chronologische inschrijving.

5) De **huidige inkomensvoorwaarden** die binnen de context van sociale koop worden vooropgesteld zijn **vrij hoog** (75 à 80 % van de Gentse huishoudens komt in aanmerking voor een sociale koopwoning). CLT Gent wil het systeem ook voor lage inkomensgroepen toegankelijk maken. Het gaat in de eerste plaats over diegenen die de volledige aankoopprijs van de woning aan 100 % lening van de VMSW niet kunnen ophoesten, als ze buiten de woonlasten nog voldoende willen overhouden, en dus, aldus de CLT-toets niet solvabel zijn. Deze groep kan binnen het CLT-systeem rekenen op een (te voorziene) betaalbaarheidstoelage. CLT Gent zal kunnen sturen in een gezonde inkomensmix en het systeem in het bijzonder ook voor lage inkomensgroepen toegankelijk te maken. Het gaat in de eerste plaats over diegenen die de volledige aankoopprijs van de woning aan 100 % lening van de VMSW niet kunnen ophoesten, als ze buiten de woonlasten nog voldoende willen overhouden, en dus, aldus de CLT-toets niet solvabel zijn. Deze groep kan binnen het CLT-systeem rekenen op een (te voorziene) betaalbaarheidstoelage. CLT Gent zal erover waken dat voor elk welbepaald project een evenwichtige groep wordt samengesteld in functie van de betaalbaarheid en de doelgroep, rekening houdend met de wachtlijst, de kostprijs van de woning en de noodzakelijke risicodekking. Er moet **een specificering van de toewijs** mogelijk worden gemaakt zodat de CLT-toelage gericht en doelmatig kan worden ingezet.

- **Toepassing van het stelsel klassieke sociale huur**

Het is mogelijk dat de CLT voor haar werking ook een aanbod 'sociaal verhuur van CLT-woningen' wil uitwerken. In de Gentse casus, waarbij de verkoop door WoninGent gebeurt, vormt de klassieke sociale verhuur zelfs een voorwaarde voor wanneer de verkoop niet tijdig zou worden gerealiseerd.

Artikel 8 van het Overdrachtenbesluit stelt echter :

*“Als sociale koopwoningen, ondanks voldoende publiciteit, niet verkocht kunnen worden binnen een periode van een jaar na hun voorlopige oplevering aan de personen die voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, vermeld in artikel 3, § 1 kunnen ze verhuurd worden volgens het sociaal huurstelsel. Ze kunnen ook in beheer genomen worden door een andere sociale huisvestingsmaatschappij of een erkend sociaal verhuurkantoor of verkocht worden aan een andere sociale huisvestingsmaatschappij. Eventuele subsidies moeten tijdens de verhuur niet terugbetaald worden aan het Vlaamse Gewest.”*

Het klassiek, sociaal huurstelsel is dus niet geschikt om de CLT-woningen te verhuren:

- Andere systeem van financiering
- CLT kan niet kopen van SHM
- Toewijs volgens wachtlijst stelt geen prioriteit voor de laagste inkomens

De financiering wordt binnen het klassieke sociale koop- en huurstelsel verschillend geregeld. Het is juridisch onmogelijk om de CLT-woningen te verkopen aan de CLT. En de bestaande kaders laten niet toe om het collectief sociaal wonen via eigendomsverwerving met prioriteit voor lage inkomensgroepen te organiseren.

**Beleidsaanbeveling 5 (B)**

Op basis van de hoger vermelde knelpunten dient het Overdrachtenbesluit te worden aangepast. Op die manier kan de CLT, die nog niet als sociale woonactor is erkend, haar **vastgoedtransacties uitvoeren volgens de CLT-principes**.

Op die manier kan de CLT ook een **transparant en geobjectiveerd selectie- en toewijssysteem** ontwikkelen dat vertrekt vanuit de huidige toewijsregels en implementeren.

**II. Artikel 38 van de Vlaamse Wooncode, voor wat betreft de kwaliteitsnormen waaraan sociale woningen moeten voldoen. Deze normen worden vastgelegd in de C2008 en opvolger C2016, leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen.**

### ***Kritische succesfactor***

De op te richten gebouwen moeten steeds beantwoorden aan de richtlijnen van de VMSW, meer bepaald de documenten A2001, Bijzonder Bestek en de ['Oppervlakte- en prijsnormen'](#) van C2008, de VMSW-leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningbouw.

### ***Toelichting***

De oppervlaktenormen vormen samen met de subsidiëeringsvoorwaarden (o.m. de collectieve ruimten) een probleem om CLT-projecten te doen inpassen in het bestaand sociaal huisvestingskader. De CLT is een sociaal project en opteert bij de uitwerking van haar projecten ook voor aspecten van het gemeenschappelijk samenwonen. Zo combineert de CLT compact wonen met kleine individuele ruimtes en gemeenschappelijke ruimtes die het gemeenschapsgevoel kunnen aanwakkeren. Als de VMSW geen uitzonderingen toestaat op de oppervlaktenormen verloopt de samenwerking tussen de klassieke huisvestingsectoren de CLT vandaag vrij stroef. Het huidig wetgevend kader sluit niet aan bij sociaal innovatieve woonprojecten zoals de CLT die de koppeling maken tussen gemeenschappelijk grondbeheer en zuinig ruimtegebruik.

### **Beleidsaanbeveling 5 (C)**

Er dringt zich een **flexibiliteit op in de oppervlaktenormen** ten voordele van (gedeelde) ruimtes die mee gefinancierd worden. Wanneer de minimumoppervlaktes van individuele woningen worden verlaagd, en bijvoorbeeld een maximaal budget wordt gekoppeld aan een maximale oppervlakte per inwoner, kunnen het klassieke huisvestingsmodel en CLT-model beter in elkaar worden geïntegreerd. Dit zal leiden tot meer samenwerkingen, een efficiënter grond- en pandenbeheer en meer betaalbare CLT-woningen op de huisvestingsmarkt.



**III. Artikel 40, § 2, derde en vierde lid van de Vlaamse Wooncode dat de voorwaarden bepaalt waaronder sociale woonorganisaties kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van andere vennootschappen.**

### ***Kritische succesfactor***

Artikel 40, § 2, derde en vierde lid van de Vlaamse wooncode bepaalt dat *“De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van andere sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder sociale woonorganisaties, sociale huisvestingsmaatschappijen uitgezonderd, vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen, kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van een sociale huisvestingsmaatschappij, gezamenlijk voor ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.”*

Artikel 40 van de Vlaamse wooncode heeft betrekking op het luik ‘participatie’ en moet worden onderscheiden van artikel 42 van de Vlaamse Wooncode die enkel de ‘samenwerking’ met de SHM betreft. Artikel 40 van de Vlaamse Wooncode is van belang voor de CLT omdat zij in de toekomst graag sociale huisvestingsmaatschappijen laat participeren door bijvoorbeeld de inbreng van een stuk grond, leegstaande panden of via de bouw van woningen.

### ***Toelichting***

Zoals eerder gesteld is een deelname van de overheid of van de sociale huisvestingsmaatschappij voor de CLT noodzakelijk om de sociale leningen voor de CLT-kopers rond te krijgen. Door het ontbreken van de uitvoeringsmodaliteiten is dergelijke participatie binnen de huidige regelgeving nog niet geregeld. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan enkel taken uitvoeren en gefinancierd worden conform de Vlaamse Wooncode en bijhorende uitvoeringsbesluiten. Aangezien CLT (nog) niet als sociale woonactor is erkend wil ze openstaan voor participatie door een SHM. Maar sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen enkel onder de voorwaarden die door de Vlaamse regering worden bepaald, participeren in maatschappelijke organisaties zoals CLT’s.

### Beleidsaanbeveling 5 (D)

Het is van belang dat **een SHM of een organisatie die de leningen zal bemiddelen kan toetreden tot de CLT**. Op die manier krijgt een CLT de absolute garantie dat CLT-kopers toegang hebben tot de Vlaamse woonlening en het project volledig gefinancierd krijgt. Er moet uitwerking worden verleend aan het artikel 40, § 2, derde en vierde lid van de Vlaamse Wooncode via een **uitvoeringsbesluit**.

**IV. Artikel 78 en 79 Vlaamse Wooncode (art. 4, 5° Decreet Proefomgeving) van de Vlaamse Wooncode die de voorwaarden bepalen waaronder sociale leningen worden verstrekt.**

#### ***Kritische succesfactor***

Art. 78 § 1 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat :

*Het Vlaamse Gewest waarborgt, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering stelt, de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interest en de extra kosten van sociale leningen toegestaan door:*

*1° de kredietmaatschappijen die, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, door de Vlaamse regering of door de rechtsvoorganger van de VMSW erkend zijn;*

*2° elke kredietinstelling, hiertoe erkend bij besluit van de Vlaamse regering.*

*De waarborg van het Vlaamse Gewest heeft ten hoogste betrekking op het gedeelte van de lening dat 60 % van de verkoopwaarde van de woning overschrijdt. De kredietinstelling houdt op de geleende bedragen een bijdrage in ten voordele van het « Waarborgfonds sociale leningen » dat wordt opgericht als een begrotingsfonds als vermeld in artikel 12, § 1, van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof.*

*Art. 79 § 1. De Vlaamse regering stelt voor elk van de verrichtingen, vermeld in § 2, de voorwaarden vast waaronder woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een bijzondere sociale lening kunnen aangaan bij de VMSW of bij het VWF.*

*Ze bepaalt onder meer de berekeningswijze van de sociale interestvoeten en de voorwaarden voor de periodieke herziening van die interestvoet. De interestvoet en de herziening ervan zijn gekoppeld aan het inkomen.*

*§ 2. De VMSW en het VWF zijn ertoe gemachtigd om aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden leningen als vermeld in paragraaf 1 toe te staan die bestemd zijn voor de financiering van een of meer van de volgende verrichtingen:*

*1° ...;*

2° de aankoop of het behoud van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning;

3° de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning;

4°...

De VMSW en het VWF kunnen in verhouding tot de gezinsgrootte een extra interestvermindering toekennen die de Vlaamse regering bepaalt.

§ 3. ...

§ 4. ...

Voormelde artikelen bepalen de voorwaarden waaronder een sociale lening kan worden toegekend.

### **Toelichting**

Het leningenbesluit (*Besluit van de Vlaamse Regering houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan d.d. 13 september 2013, zoals aangepast d.d. 23 februari 2017 en 24 april 2017*) dat de uitvoering vormt van artikel 79 van de Vlaamse wooncode levert voor het financieringsmodel van het CLT-koopproject enkele problemen op:

- Wanneer de CLT in extra gemeenschappelijke leefruimte voorziet, met name een gemeenschappelijke gastenkamer, een ontmoetingsplek, een was- en werkruimte en collectieve berging. De CLT zal in dat geval ook deze ruimtes willen beleend krijgen via de sociale lening. Gezien normalerwijs enkel private ruimtes voor belening in aanmerking komen, vormt een afwijking op voormeld artikel een opportuniteit om ook de collectieve delen gefinancierd te krijgen die strikt genomen niet tot de eigen woning behoort. Een andere piste zou kunnen zijn dat de CLT eigenaar wordt van de gemeenschappelijke ruimte en hiervoor een lening tracht te bekomen. Volgens het huidige leningenbesluit moet onder de 'ontlener' worden begrepen: *'de natuurlijk persoon of personen die zich verbinden tot de terugbetaling van de bijzonder sociale lening en het naleven van de andere leningsvoorwaarden.'* Aldus is het voor de CLT niet mogelijk om een lening aan te vragen bij de VMSW.
- Met de afschaffing door de Vlaamse Regering van de subsidies voor sociale koop komt ook de infrastructuraanleg niet meer in aanmerking voor subsidie. Dit maakt de investering in sociale koop ook duurder. Gezien de CLT-focus op de doelgroep met lage inkomens, wil de CLT ook de infrastructuur beleend en gefinancierd te krijgen.
- Het huidige besluit staat, naast de belening van de woning, ook belening van erfpacht toe bij de lening voor de aankoop van de woning. Bovendien werd de

belening door de VMSW uitdrukkelijk per mail bevestigd die naar een vergadering in juli 2014 verwijst waarbij werd besloten zich positief uit te spreken over de belening van sociale koopwoningen die worden gebouwd op een grond die een door de overheid aangestuurd orgaan in erfpacht geeft:

1. de duurtijd van de erfpacht minimaal 31 jaar bedraagt bij het aangaan van de lening voor de aankoop van dit goed,
2. als de kandidaat al een Vlaamse woonlening voor de aankoop van dit goed heeft, bij een bijkomende lening de erfpacht een jaar langer loopt bij de bijkomende lening,
3. de beleende quotiteit dan maximaal 100% bedraagt.

Deze beslissing werd min of meer geformaliseerd in het gewijzigd leningenbesluit, waar enkele passages vervat liggen in de artikelen 2 en 3:

Art. 2 van het Leningenbesluit:

*Een lening voor de aankoop van een sociale koopwoning en het in erfpacht nemen van de grond, kan worden toegestaan als de verkoopprijs van de woning, exclusief btw, verhoogd met enerzijds de erfpachtvergoeding die wordt betaald bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst, exclusief registratierechten, en anderzijds de geraamde kostprijs van de nog uit te voeren werkzaamheden, exclusief btw, niet hoger is dan 200.000 euro. Dat bedrag wordt verhoogd met 10.000 euro per persoon ten laste, vanaf de eerste persoon ten laste. Als op de referentiedatum bij de aanvang van de lening een persoon ten laste van de ontlener minder dan zes jaar oud is, wordt dat bedrag nog een keer verhoogd met 10.000 euro. Als er in de erfpachtovereenkomst een aankoopoptie is opgenomen, geldt bijkomend dat de aankoopoptie ten vroegste tien jaar na het sluiten van de erfpachtovereenkomst mag gelicht worden, om in aanmerking te komen voor een lening.*

Art. 3 van het Leningenbesluit:

*Het bedrag van de lening mag niet hoger zijn dan een combinatie van:*

*1° de koopprijs, in voorkomend geval inclusief btw, of - als die lager is - de verkoopwaarde van het beleende onroerend goed, als het gaat om het kopen van een bouwgrond, kavel of een woning;*

*1° bis de erfpachtvergoeding, vermeld in artikel 2, achtste lid, inclusief de registratierechten;*

*2° de kostprijs van de werkzaamheden, inclusief btw, of - als die lager is - de door de kredietgever geraamde waarde van de werken, als het gaat om het bouwen, renoveren, verbeteren of aanpassen van een woning;*

*3° de som van de bedragen van de schulden als het gaat om de terugbetaling van schulden voor het behoud van een woning.*

*Het bedrag van de lening mag bovendien niet hoger zijn dan de verkoopwaarde van het beleende onroerend goed, in voorkomend geval na de werken.*

Echter, geldt de belening ook voor de opstalvergoeding en in het geval van een wissel van woningeigenaar binnen een korte periode, of wanneer er zich grondige renovatiewerken opdringen waarvan de kosten het plafond van het leningenbesluit overstijgen? Dan is het nog maar de vraag of de bepalingen uit het besluit op die manier kunnen worden gelezen dat hiervoor tevens een lening kan worden toegestaan. Dit is een kwestie van interpretatie en schept onduidelijkheden voor de volgende generaties CLT-kopers.

Een ander punt is dat de canon niet kan worden beleend. Enkel het startbedrag van de erfpacht komt in aanmerking voor een lening. Het vormt een interessant idee om ook het vast maandelijks bedrag, hetzij in de vorm van een canon of opstalvergoeding, te belenen.

#### **Beleidsdoelstelling 5 (E)**

Om die reden is het aangewezen om ook de tegemoetkomingen - voor de toekomst - van het **bestaand leningenbesluit** aan te tonen, duiding te geven en voor te stellen deze **onduidelijkheden weg te werken**. Ook de **lening voor het maandelijks te betalen bedrag, namelijk de canon of de opstalvergoeding**, moet mogelijk worden gemaakt.

**V. Artikel 81, § 1, en artikel 82 tot en met artikel 83 van de Vlaamse Wooncode die handelen over de (art. 4, 6° Decreet Proefomgeving) tegemoetkomingen.**

#### ***Kritische succesfactor***

Artikel 83, § 1 van de Vlaamse wooncode bepaalt:

*Om de verwerving en/of de renovatie, de verbetering en de aanpassing van woningen aan te moedigen, kan er, met toepassing van artikel 81, een tegemoetkoming in de kosten worden verleend ten behoeve van:*

*1° woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die een ongeschikte woning of een ongeschikt gebouw renoveren, of kopen en renoveren;*

*2° woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die een sociale koopwoning, of een woning die beantwoordt aan de woonkwaliteitsnorm, kopen van een initiatiefnemer, vermeld in artikel 60, § 2, of die een woning bouwen dan wel een nieuwe woning in de privé-sector kopen;*

*3° woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die verbeteringswerkzaamheden of aanpassingswerkzaamheden, andere dan bedoeld in 4°, uitvoeren aan hun woning;*

*4° woonbehoefte bejaarden en personen met een handicap die hetzij zelf hun woning aanpassen aan hun fysieke mogelijkheden, hetzij inwonen bij een bloed- of aanverwant tot de tweede graad die de woning aanpast aan hun fysieke mogelijkheden.*

*De tegemoetkoming in de kosten van verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden en de tegemoetkoming in de kosten van de aanpassing van woningen aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of van personen met een handicap, kunnen zowel aan de eigenaar als aan de huurder van de woning worden verleend. Met het inkomen van de bloed- of aanverwant, vermeld in het eerste lid, 4°, wordt geen rekening gehouden, behalve als deze de echtgenoot is van de persoon aan wiens fysieke mogelijkheden de woning wordt aangepast.*

### **Toelichting**

Voormelde artikelen bepalen de voorwaarden waaronder een tegemoetkoming kan worden bekomen voor het huren, kopen, verbouwen, renoveren en aan te passen.

#### **Beleidsaanbeveling 5 (F)**

In de toekomst zou het interessant zijn dat ook CLT-woningeigenaars **een bijzondere tegemoetkoming** voor kopers zouden kunnen ontvangen. Dergelijke tegemoetkoming kan worden ingezet om de CLT-betaalbaarheidstoelage (in het kader van een rollend fonds) te financieren.

**VI. Artikel 84 van de Vlaamse Wooncode (art. 4, 7° Decreet Proefomgeving) dat de twintigjarige bewoningsplicht instelt en een vergoeding bepaalt bij niet-nakoming van deze verplichting:**

### ***Kritische succesfactor***

Artikel 84 Vlaamse Wooncode voorziet een mogelijkheid voor de SHM tot het opleggen van een vergoeding wanneer de bewoner binnen de 20 jaar de woning niet meer wenst te bewonen. Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 34, § 3, eerste lid, 2°, de sociale koopwoning, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, verhuren of er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen, betalen ze een vergoeding die de Vlaamse Regering bepaalt en die in verhouding is met de overheidsinvesteringen. De vergoeding wordt toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting.

Artikel 7/2 overdrachtenbesluit bepaalt:

*'De verplichtingen en de sancties bij niet-naleving van de verplichtingen voor de kopers van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels zijn bepaald in het reglement van de verplichtingen en sancties voor de kopers van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels, dat als bijlage VI bij dit besluit is gevoegd.'*

Uit samenhang van voormelde artikelen moet worden afgeleid dat de koper van een sociale koopwoning geacht wordt het goed minstens een termijn van 20 jaar te bewonen.

### **Toelichting**

Het recht van opstal en het CLT-reglement houdt geen rekening met de periode van 20 jaar en wil op elk moment verkoop toelaten zonder vergoeding (voorheen boete). Het CLT-regime voorziet immers steeds een (door)verkoop tegen een maximum vastgelegde verkoopprijs aan een volgende CLT-kandidaat.

Conclusie: de regels van de reguliere sociale koop zijn momenteel niet afgestemd op CLT.

### **Beleidsaanbeveling 5 (G)**

Een aanpassing van het artikel 84 van de Vlaamse Wooncode dringt zich op om derwijze een **apart CLT-reglement** op te stellen, dat een uniek systeem van verkoop en meerwaardeverdeling invoert, en de CLT een eeuwigdurend (voor)kooprecht en vergoedingssysteem kan garanderen.

**VII. Titel VII van de Wooncode. Deze titel handelt over de verhuring van woningen in de sociale sector. Hiertoe behoren onder andere de huurdersverplichtingen en toewijzingsregels.**

***Kritische succesfactor***

Dit artikel heeft enkel betrekking op de verhuur van sociale huurwoningen.

***Toelichting***

CLT-projecten zijn meestal koopprojecten, maar het is perfect mogelijk dat de CLT ook in een huuraanbod wil voorzien, bij voorkeur met een verhuring via een sociaal verhuurkantoor. Twee argumenten liggen hier aan de basis. Enerzijds, voor CLT-kandidaten die niet (meer) voldoen aan de voorwaarden voor CLT-koop en de sociale lening (leeftijd, inkomen), maar wel willen deel uitmaken van de CLT-community in een gemengd project koop/huur. Anderzijds wordt het financieel plan van CLT sluitend door in enkele huurwoningen te voorzien. Daarnaast is het mogelijk, zoals in de Gentse casus, dat een andere partner (zoals bijvoorbeeld een SHM) zelf wil verkopen of verhuren wanneer de CLT onvoldoende CLT-kandidaten kan aanbrenge

**Beleidsaanbeveling 5 (H)**

De regels die vervat liggen in titel VII laten sociale verhuur niet toe aan de CLT en dienen in het licht van het CLT-model te worden aangepast. Zo zou de CLT kunnen uitgroeien tot **een sociale woonorganisatie met haar eigen CLT-reglement.**



## 6. EEN VOORKOOPRECHT VOOR DE CLT

### *Kritische succesfactor*

De Vlaamse wooncode kent een voorkooprecht toe, dat specifiek kan worden uitgeoefend met het oog op de verhuring van een sociale woning, het verlenen van zakelijke rechten op een sociale woning of een sociale kavel.

### *Toelichting*

De begunstigen van dit voorkooprecht zijn de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de lokale besturen en de OCMW's.

### Beleidsaanbeveling 6

Gelet op de sociale doelstellingen van de CLT strekt het tot aanbeveling ook de CLT als begunstigde van dit **voorkooprecht** in te schrijven in de Vlaamse Wooncode.

## 7. EEN VERSTERKT MAATSCHAPPELIJK MIDDENVELD

### *Kritische succesfactor*

De CLT wil een breed partnerschap in het werkveld van de doelgroep, maar dit zijn nu vaak de organisaties die overbevraagd zijn en werken met beperkte middelen.

### *Toelichting*

Het terugschroeven van subsidies en de vermaatschappelijking van de zorg heeft onmiskenbaar zijn negatieve impact op de begeleiding van de meest kwetsbare mensen in de samenleving. Het rentmeesterschap (ook na verkoop of verhuur) is een van de bouwstenen van het CLT-model en komt hierbij in het gedrang.

We verwijzen naar de subsidies die in het woonveld o.m. toekomen aan SHM's, SVK's of Huurdersbonden voor beheerstaken.

### Beleidsaanbeveling 7

De CLT vraagt om de **strijd tegen de armoede op te voeren**. Het is van groot belang dat de Vlaamse regering de terreinkennis, de inspanningen en de verdiensten van lokale middenveldorganisaties erkent. Dit kan ze doen door blijvend te **investeren in het werkingsbudget** dat deze organisaties hebben opgebouwd.

## 8. BELENING VAN HET OPSTALRECHT

### *Kritische succesfactor*

Wie een CLT-woning aankoopt, koopt normalerwijs de woning aan samen met de grond. Wat het sociaal hypothecair krediet betreft, wordt dan een onderscheid gemaakt tussen de aankoop van de woning en de financiering van de erfpacht of opstal.

### *Toelichting*

Normalerwijs worden de woning en de grond samen gekocht en wordt het sociaal hypothecair krediet verstrekt voor dit totaalpakket waarbij dit totaalpakket dan ook integraal als onderpand dient:

- VI. Voor de aankoop van de woning zelf blijft alles in principe hetzelfde. De regelgeving ([Besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013](#) houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, en zoals gewijzigd bij de Besluiten van de Vlaamse Regering van [23 mei 2014](#) en [3 februari 2017](#)) vormt hiervoor geen hinderpaal : de aankoop van de woning kan beleend worden mits aan de voorwaarden is voldaan. Deze aankoop kan de aankoop van de grond impliceren.
- VII. De financiering van de erfpacht is inmiddels eveneens voorzien in het eengemaakt Leningenbesluit. Artikel 2 van het Leningenbesluit bepaalt dat de lening voor de aankoop van een sociale koopwoning en het in erfpacht nemen van de grond (door de koper), kan worden toegestaan.

Het opstalrecht is niet voorzien.

- VIII. CLT zou ook een mogelijkheid moeten kunnen verwerven om gronden die ze aankoopt of in erfpacht verwerft, te belenen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen indien ze gebruik kan maken van het VMSW-grondfonds.

### Beleidsaanbeveling 8

In de toekomst moet het ook mogelijk zijn **het opstalrecht te belenen**. Het opstalrecht kan worden toegevoegd aan het eengemaakt leningenbesluit voor sociaal krediet.

Het VMSW-grondfonds wordt toegankelijk voor CLT.

## 9. INNOVATIEVE WETGEVING : VOLUME EIGENDOM

### *Kritische succesfactor*

Door de grondschaarste en de stijgende vastgoedprijzen ontstaat een grotere nood aan verticale verstedelijking. De verdere ontwikkeling van juridische technieken, waarbij meerdere mensen gebruiks- of eigendomsrechten kunnen uitoefenen op éénzelfde onroerend goed, komt tegemoet aan de alsmear toenemende vraag naar betaalbare woningen.

Vandaag kan de CLT gebruik maken van de rechten van opstal en erfpacht om de grondeigendom te scheiden van de eigendom van de woning. Maar ook deze rechten zijn geenszins ontwikkeld op maat van de CLT en kennen vanuit het perspectief van de CLT heel wat pijnpunten. Het recht van opstal en de erfpacht zijn bijvoorbeeld onderworpen aan termijnbeperkingen waardoor de CLT-kopers juridisch gezien geen eeuwigdurend woonrecht kan worden gegarandeerd. Of de CLT vraagt duidelijkheid (en ook zekerheid voor toekomstige CLT-kopers) over de registratiekosten bij de doorverkoop, berekend op basis van een verkoopprijs van 'enkel de woning' aan een 'vastgesteld maximum'.

Het toenemend aantal nieuwe woonvormen en meervoudig grondgebruik doen als meer juridische vragen rijzen omtrent de duurtijd, de verlenging en overdracht van rechten en plichten. Het huidig juridisch kader is onvoldoende aangepast om aan al die vragen tegemoet te komen en meerdere gebruiks- of eigendomsrechten op elkaar te kunnen stapelen.

### *Toelichting*

In tegenstelling tot de appartementswet waarmee België zich een ware voortrekker toonde, voorziet het huidige Belgische recht tot op vandaag geen duidelijk wettelijk kader dat die autonome en eeuwigdurende horizontale stapeling van gebruik- en eigendomsrechten regelt.

### **Beleidsaanbeveling 9**

Het **juridisch uitwerken van 'volume-eigendom'** kan een belangrijke stap vooruit zijn. Dit begrip is gebaseerd op de erkenning dat eigendomsrechten niet enkel betrekking hebben op een oppervlakte, die in de breedte en de lengte (dus op tweedimensionale wijze) wordt begrensd, maar ook een derde dimensie hebben. Op die manier kan alle beschikbare ruimte optimaal worden benut, zowel in de hoogte als in de diepte. Dit moet tot een groter aanbod aan betaalbare woningen leiden.

## 10. EEN MAXIMALE AFSTEMMING VAN DE REGELS VAN DE VMSW

### *Kritische succesfactor*

Met het Decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen werden de bepalingen aangaande de zakelijke rechten erfpacht en opstal gebundeld in het artikel 34 van de VWC. Het uitgangspunt hierbij was het toepassingsgebied van de afstand van zakelijke rechten zo ruim mogelijk te maken. Ook de aankoop van een sociale koopwoning en de vergoeding voor het in erfpacht nemen van de grond konden voortaan sociaal worden beleend. Dit werd mogelijk gemaakt met een bepaling in het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen. De VMSW eist echter een minimumduur van 30 jaar alvorens een sociale lening kan worden aangegaan.

### *Toelichting*

De duurtijd van de gebruiks- of eigendomsrechten en het al dan niet verlengen en of dit laatste dan gebeurt met een vaste termijn of is overeen te komen, kan door elke CLT vrij worden gekozen. Deze keuzes moeten steeds worden bepaald in functie van de belangen van de toekomstige CLT-bewoners. Voor hen staat woonzekerheid en betaalbaarheid steeds voorop. Hierbij dient men echter rekening te houden met de regels van de VMSW.

### Beleidsaanbeveling 10

Bij het **uitwerken van nieuwe wetgeving** die CLT-formules mogelijk moet maken, verdient het de aanbeveling de **VMSW** hier steeds **actief bij te betrekken**. Bovendien dient de regelgeving zoveel als mogelijk worden aangepast aan de interne richtlijnen en de voorwaarden die de VMSW aan lokale actoren en gezinnen/alleenstaanden stelt voor het verkrijgen van kredieten/een hypotheccair krediet.

Ook **het belenen van collectieve ruimten** moet door de VMSW mogelijk worden gemaakt. De bestaande oppervlakteregels moeten herbekeken worden, meer bepaald worden verlaagd.

## 11. EEN ANDERE SUBSIDIEPOLITIEK

### *Kritische succesfactor*

In het algemeen zien we dat het CLT-model gericht op lage en lage middeninkomens subsidie vereisen. financiële middelen vraagt van overheidsinstanties. Daarenboven vormt het doel van de CLT een diverse inkomensgroep samen te stellen. Huishoudens die ondanks de bescheiden woningprijs en het uitsparen van de grondprijs, nog over onvoldoende middelen beschikken, wil de CLT financieel tegemoetkomen. De CLT wil voor deze groep bijvoorbeeld een betaalbaarheidstoelage voorzien en richt zich hiervoor naar de overheid.

### *Toelichting*

Tot op heden werd door de overheid nog niet in structurele financiering voorzien, noch werd er een kader uitgewerkt die hier naartoe leidt. De gedachte dat de overheid moet instaan voor de financiële consequenties of keuzes van de CLT kan mogelijk kritisch worden onthaald.

Nochtans, de financiële steun die aan de CLT zou worden uitgekeerd is een vorm van efficiënt inzette van overheidsmiddelen. Ze kan bijvoorbeeld besteed worden aan:

- grondverwerving door CLT (subsidies of schenking, renderen hier eeuwig) (of: renteloze lening uit het grondfonds)
- aankooptoelage voor het laagste inkomenskwintiel (subsidieretentie via rollend fonds)
- werkingsmiddelen/personeelsmiddelen (subsidie à rato een bedrag per woning)
- voorfinanciering bouw en opstartkosten (kortlopende lening tot de verkoop aan de CLT-woningeigenaars)

De aankooptoelages worden niet door de CLT-bewoners vastgehouden, maar keren bij verkoop van de woning telkens terug naar het rollend fonds van de CLT. Op die manier kunnen de toelages opnieuw en efficiënt worden ingezet voor dezelfde doelgroep.

Echter, zolang er geen startmiddelen beschikbaar zijn kan de CLT enkel de woningen toewijzen aan de groep die voldoende solvabel is om de kosten van de ontwikkeling, de bouw of renovatie en de bewonerswerking zelf te dragen.

### Beleidsaanbeveling 11

Op dit ogenblik betaalt de overheid deels mee voor de woonkosten via allerlei overheidsondersteuning, zoals huursubsidies, de (hervormde) woonbonus en renovatiepremies. Er is **nood aan een groeiend bewustzijn** dat de bestaande (en voor vele kopers en huurders noodzakelijke) investeringen niets ten gronde veranderen aan de huidige woonproblematiek en stijgende vastgoedprijzen. Deze overheidsinvesteringen vloeien niet terug naar de overheid, maar komen aan het einde van de rit telkens terecht bij de investeerders. Op die manier slinken de overheidsmiddelen en worden investeringen in betaalbaar wonen in de toekomst alsmaar moeilijker.

De sleutel kan eruit bestaan op een andere (efficiënte, slimme en duurzame) manier te **investeren in beleidsinstrumenten. Investeringen in nieuwe woonvormen zoals de CLT**, die speculatie trachten tegen te gaan, moeten de maatstaf worden. Er dient zich, surfend op de golf van oprukkende wooncoöperatieven, een momentum aan voor de overheid om duidelijk te kiezen voor een duurzaam, systeem hervormend ondersteuningsbeleid. Het concept van **de 'circulaire investering'** waarbij steeds een deel van de overheidssteun terugvloeit naar de gemeenschap vormt een interessante kapstok om ook andere eisen (duurzaamheid, verplichte sociale mix, CLT) aan vast te knopen.

De overheid heeft er in het licht hiervan alle belang bij de CLT te helpen bij het realiseren van haar doelstellingen. Om de CLT-betaalbaarheidstoelage te financieren kan zij bijvoorbeeld op zoek gaan naar financiële middelen binnen de beleidsdomeinen van het sociaal woonbeleid en welzijn, armoedebestrijding en sociale zekerheid, eventueel het klimaatbeleid of het Vlaams fonds voor de stimulering van (groot)stedelijke en plattelandsinvesteringen, of via fiscale gunsttarieven. Ook het VMSW grondfonds kan worden ingezet om de CLT-gronden sociaal te bestemmen.

De CLT kan vooruit geholpen worden met **structurele werkingsmiddelen** (met o.a. goedkope leningen, verlaging van btw (= **objectsteun**) of **huursubsidies, premies, bonussen, toelagen, verlaging van registratiekosten...** (= **subjectsteun**).

## 12. RECHT OP DUURZAAM WONEN

### *Kritische succesfactor*

De CLT is een relatief onbekend begrip. In tijden van budgettaire krapte zijn de financiële opportuniteiten beperkt. De CLT moet haar zelf op een goede manier op de markt positioneren wanneer ze toegang wil verkrijgen tot de bestaande subsidieposten.

### *Toelichting*

De CLT kan nagaan op welke manier en in welke sectoren ze steun en giften kan verwerven, ten gunste van solidair maatschappelijke belangen: het recht op 'duurzaam wonen' (duurzaam in de brede betekenis) is een gedeelde verantwoordelijkheid met oog voor kwetsbare groepen en achtergestelde wijken, zowel op economisch, sociaal, fysiek-ecologisch als bestuurlijk vlak.

### Beleidsaanbeveling 12

Het in het leven roepen van een 'recht op duurzaam wonen' kan nieuwe participatieve woonvormen en de CLT onder de aandacht brengen, en de inzet van overheidsmiddelen voor de CLT-woningen economisch, sociaal en bestuurlijk rechtvaardigen.



### 13. AANPASSING VAN HET FINANCIERINGSBESLUIT IN FUNCTIE VAN CLT-PROJECTEN

#### ***Kritische succesfactor***

Het financieringsbesluit d.d. 31 december 2012 (*houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten, art 11/1*) regelt de financiering van de infrastructuur en gemeenschapsvoorziening in sociale woonprojecten.

Uit dit besluit worden de volgende artikelen worden aangemerkt als kritische succesfactoren:

Artikel 12/2 stelt:

*“Het minimumaandeel sociale huurwoningen van het gemengd sociaal woonproject, vermeld in artikel 60, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, wordt vastgesteld op 80% van het totale aantal te realiseren sociale huur- en koopwoningen van datzelfde project. In dat geval komt het volledige project volgens de voorwaarden, vermeld in deze afdeling, in aanmerking voor de tenlasteneming of subsidiëring van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur.”*

Artikel 13 stelt:

*“§ 1. Voor de verrichting, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), 1), is het bedrag waarop de tenlasteneming berekend wordt, gelijk aan de som, inclusief btw, van :*

*1° de kostprijs van het bouwrijp maken, vermeld in paragraaf 2;*

*2° de algemene kosten, vermeld in paragraaf 3;*

*3° de contractuele prijsherzieningen.*

*§ 2. De kostprijs van het bouwrijp maken van de gronden is gelijk aan de reële kostprijs van het bouwrijp maken, met inbegrip van de eventuele sloop van de aanwezige constructies.*

*Magazijnkosten, beheer- en coördinatiekosten, vervoerskosten, alsook eventuele kosten voor de uitvoering van archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem of van verplichte archeologische opgravingen, maken deel uit van de kostprijs, vermeld in het eerste lid.*

*§ 3. De algemene kosten zijn de reële uitgaven voor :*

*1° de studie en de leiding van de werkzaamheden;*

*2° de veiligheids- en de gezondheidscoördinatie;*

*3° het toezicht op de uitvoering van de opdracht;*

*4° het grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;*

*5° keuringen of proeven;*

*6° het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem;*

*7° het houden van de plaatsingsprocedure.*

*§ 4. De tenlasteneming bedraagt 100 % van het bedrag, vermeld in paragraaf 1.*

*Een verrichting die enerzijds de belangen van de sociale huurwoningen die tot het project behoren, of de belangen van de sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, en anderzijds andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt ten laste genomen op basis van door de minister vastgestelde criteria voor evenredige verdeling.*

*§ 5. De kosten van meerwerken worden ten laste genomen als de VMSW oordeelt dat ze bestemd en noodzakelijk zijn voor de oprichting of de bruikbaarheid van de sociale huurwoningen die tot het woonproject behoren, of van de sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2.”*

Artikel 14 stelt:

*“§ 1. Voor de verrichtingen, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), 2), 3) en 4), is het bedrag waarop de tenlasteneming berekend wordt, gelijk aan de som, inclusief btw, van :*  
*1° de kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken, van de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen (installaties of gebouwen van collectieve aard en van sociaal of cultureel belang, met inbegrip van voorzieningen die bijdragen tot een verwevenheid van functies op buurniveau) of van de uitvoering van de aanpassingswerken aan de woonomgeving, vermeld in paragraaf 2;*

*2° de algemene kosten, vermeld in artikel 13, § 3;*

*3° de contractuele prijsherzieningen.*

*§ 2. De kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken is gelijk aan de reële kostprijs voor de uitvoering van de infrastructuurwerken.*

*De kostprijs van de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen is gelijk aan de reële kostprijs voor de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen.*

*De kostprijs van de uitvoering van de aanpassingswerken aan de woonomgeving is gelijk aan de reële kostprijs voor de uitvoering van de aanpassingswerken aan de woonomgeving.*

*Magazijnkosten, beheer- en coördinatiekosten, vervoerskosten, alsook eventuele kosten voor de uitvoering van archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem of van verplichte archeologische opgravingen, maken deel uit van de kostprijs, vermeld in het eerste lid.*

*§ 3. De tenlasteneming wordt als volgt berekend:*

*1° als de verrichting betrekking heeft op de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen binnen een bestaande woonkern (gebied met dichte bebouwing, bestemd voor bewoning, waar gemakkelijk een aansluiting op bestaande infrastructuur kan worden gerealiseerd en dat gekarakteriseerd wordt door de effectieve beschikbaarheid van primaire voorzieningen van dagelijkse, commerciële, dienstverlenende en socio-culturele aard) of op de realisatie of de instandhouding van sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, binnen een bestaande woonkern, bedraagt de tenlasteneming 100% van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;*

*2° als de verrichting betrekking heeft op de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen buiten een bestaande woonkern en deel uitmaakt van een gemengd sociaal*

*woonproject dat voor minstens een derde en voor hoogstens twee derde uit sociale koopwoningen en voor het overige uit sociale huurwoningen bestaat, bedraagt de tenlasteneming 100 % van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;*

*3° als de verrichting betrekking heeft op de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen buiten een bestaande woonkern of op de realisatie of de instandhouding van sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, buiten een bestaande woonkern, bedraagt de tenlasteneming 80% van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;*

*5° als de verrichting deel uitmaakt van een renovatieproject voor woningen van een wijk of buurt waaraan de initiatiefnemer deelneemt door een of meer woningen in de wijk of buurt die hem toebehoren, te renoveren, bedraagt de tenlasteneming 60% van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;*

*6° het gedeelte van een technisch ondeelbare verrichting die andere gemeenschappelijke belangen dan de belangen van de sociale huurwoningen die tot het project behoren, of de belangen van de sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, ten goede komt, wordt ten laste genomen voor 60 %;*

*7° een verrichting die enerzijds de belangen van de sociale huurwoningen die tot het project behoren of de belangen van de sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, en anderzijds andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt ten laste genomen op basis van door de minister vastgestelde criteria voor evenredige verdeling.*

*Het maximumbedrag van de tenlasteneming, berekend overeenkomstig het eerste lid, wordt vastgesteld op 20.000 euro, inclusief btw, per bestaande of toekomstige sociale huurwoning of per bestaande of toekomstige sociale huur- of koopwoning in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, met ontsluiting via de aan te leggen of aan te passen wooninfrastructuur.*

*Op gemotiveerd verzoek van de VMSW kan de minister beslissen dat de tenlasteneming, berekend overeenkomstig het eerste lid, het maximumbedrag, vermeld in het tweede lid, met ten hoogste 50 % mag overschrijden. In haar verzoek licht de VMSW toe welke elementen tot een overschrijding van het maximumbedrag leiden en om welke redenen het Vlaamse Gewest de overschrijding toch ten laste zou moeten nemen.”*

Artikel 15 stelt:

*“§ 1. Voor de verrichting, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), 1), is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som, inclusief de niet-aftrekbare btw, van:*

*1° de kostprijs van het bouwrijp maken, vermeld in artikel 13, § 2;*

*2° de algemene kosten, forfaitair vastgesteld op 10 % van de kostprijs, inclusief de contractuele prijsherzieningen.*

*Als het een verrichting voor de realisatie van sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, betreft, wordt de som, vermeld in het eerste lid, verhoogd met het gedeelte van de verschuldigde btw op de verkoopprijs van de sociale koopwoningen als gevolg van de verrekening van de subsidie met de verkoopprijs voor de berekening van de btw.*

*De subsidie bedraagt 100 % van het subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid.*

*Als een verrichting enerzijds de belangen van de sociale huurwoningen die tot het project behoren of de belangen van de sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, en anderzijds andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt de subsidie berekend op basis van de door de minister vastgestelde criteria voor evenredige verdeling.*

*§ 2. Voor de verrichtingen, vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), 2), 3) en 4), is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som, inclusief de niet-afrekbare btw, van:*

*1° de kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken, van de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen of van de uitvoering van de aanpassingswerken aan de woonomgeving, vermeld in artikel 14, § 2;*

*2° de algemene kosten, forfaitair vastgesteld op 10 % van de kostprijs, inclusief de contractuele prijsherzieningen.*

*Als het een verrichting voor de realisatie van sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, betreft, wordt de som, vermeld in het eerste lid, verhoogd met het gedeelte van de verschuldigde btw op de verkoopprijs van de sociale koopwoningen als gevolg van de verrekening van de subsidie met de verkoopprijs voor de berekening van de btw.*

*De subsidie wordt berekend overeenkomstig artikel 14, § 3, eerste lid, met dien verstande dat:*

*1° met « de tenlasteneming » telkens « de subsidie » bedoeld wordt en dat met « het bedrag, vermeld in paragraaf 1 » telkens « het subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid » bedoeld wordt;*

*2° het maximumbedrag van de subsidie per bestaande of toekomstige sociale huurwoning of per bestaande of toekomstige sociale huur- of koopwoning in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, met ontsluiting via de aan te leggen of aan te passen wooninfrastructuur wordt vastgesteld op :*

*a) 20.000 euro, inclusief btw, in geval van een openbare of niet-openbare procedure overeenkomstig de overheidsopdrachtenwetgeving;*

*b) 16.000 euro, inclusief btw, in andere gevallen.*

*Als voor een verrichting als vermeld in artikel 4, § 1, 2°, a), 2), 3) of 4), zowel tenlastenemingen als subsidies verleend worden, is een cumulatie mogelijk tot een maximumbedrag van 20.000 euro, inclusief btw, per bestaande of toekomstige sociale huurwoning of per bestaande of toekomstige sociale huur- of koopwoning in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2, met ontsluiting via de aan te leggen of aan te passen wooninfrastructuur, a rato van het deel of de delen van de verrichting waarvoor de procedure van een openbare of niet-openbare procedure overeenkomstig de overheidsopdrachtenwetgeving wordt toegepast.*

*Op gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer en na advies van de VMSW kan de minister beslissen dat de som van de tenlastenemingen en subsidies, respectievelijk berekend overeenkomstig artikel 14, § 3, eerste lid, en het derde lid van deze paragraaf, het maximumbedrag, vermeld in het vierde lid, met ten hoogste 50 % mag overschrijden. In zijn verzoek licht de initiatiefnemer toe welke elementen tot een overschrijding van het*

*maximumbedrag leiden en om welke redenen het Vlaamse Gewest de overschrijding toch ten laste zou moeten nemen of zou moeten subsidiëren.*

*§ 3. De kosten voor meerwerken kunnen gesubsidieerd worden als de VMSW, op basis van door de initiatiefnemer aangebrachte gegevens, oordeelt dat ze bestemd en noodzakelijk zijn voor de oprichting of de bruikbaarheid van de sociale huurwoningen die tot het project behoren, of van de sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 12/2.”*

Artikel 60 van de Vlaamse wooncodex bepaalt:

*“§ 1. Om het recht op wonen te bevorderen, kan de Vlaamse regering, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, subsidie verlenen voor een aantal verrichtingen die betrekking hebben op sociale huurwoningen en die passen in:*

*1° de verwerving van bebouwde of onbebouwde onroerende goederen;*

*2° de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur;*

*3° ...;*

*4° de verhuring van sociale huurwoningen.*

*De Vlaamse Regering kan, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, een subsidie verlenen voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur die nodig is voor de realisatie van een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 32°, a). De Vlaamse Regering bepaalt het minimum aandeel sociale huurwoningen dat binnen het voornoemde gemengd sociaal woonproject moet worden gerealiseerd om in aanmerking te komen voor een subsidie voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur.*

*Rekening houdend met de bepalingen van dit hoofdstuk stelt de Vlaamse regering de bijzondere voorwaarden vast waaronder ze subsidie verleent.*

*§ 2. Onverminderd de uitzonderingen die in dit hoofdstuk en in artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid zijn bepaald en rekening houdend met de bepalingen van artikel 29, kan subsidie, zoals bedoeld in § 1, worden verleend aan de volgende initiatiefnemers:*

*1° de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen; 2° het VWF; 3° de gemeenten; 4° de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, evenwel beperkt tot de subsidie voor wooninfrastructuur; 5° de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en OCMW-verenigingen.*

*... “*

### **Toelichting**

Op basis van artikel 12 van het huidig financieringsbesluit komen CLT-projecten (zoals in het geval van Meulestede, Gent) niet in aanmerking voor de noodzakelijke financiering.

### Kritische aanbeveling 13

Een voorstel tot aanpassing van het artikel 12 van het financieringsbesluit zou eruit kunnen bestaan toe te voegen dat *'indien de focus op kwetsbare groepen ligt en het sociaal woonproject een inbreiding is in een wijk met overwegend sociaal wonen, de initiatiefnemer beroep kan doen op betreffende ondersteuning of tenlasteneming van de wooninfrastructuur.'*

We zien dit ook graag gebeuren bij inbreidingsprojecten in het bestaande weefsel (zie hoger stadsvernieuwing), als wanneer CLT-project deel uitmaakt van een PPS (bijvoorbeeld 20 % sociaal wonen bij nieuwe wijkontwikkeling (stadsontwikkeling)).

## 14. EEN GEDEELDE VERANTWOORDELIJKHEID IN GEDEELDE PROJECTEN

### ***Kritische succesfactor en toelichting***

Doorgaans dient de bouwheer-verkoper in de ontwikkeling van groepsbouw in te staan voor de aanleg van het openbaar domein die na oplevering gratis wordt overgedragen aan de lokale overheid. De projectontwikkelaar staat dus in voor de aanplanting van groenvoorzieningen. De verantwoordelijkheden voor de groendoelstellingen en het groenbeleidsplan worden op die manier dus verdeeld tussen de overheid en de private ontwikkelaar.

Naar analogie hiervan kan een constructie worden uitgedacht waarbij ook de sociale doelstellingen over verscheidene actoren en overheden worden verdeeld. De overheid kan een sociale impactmeting laten uitvoeren die het rendement van investeringen in sociale doeleinden in kaart brengt. Het objectiveren van de positieve effecten (sociaal rentmeesterschap, gemeenschapsopbouw, sociale wijkvernieuwing, inbreiding, ruimtelijk rendement, inclusie/sociale verdringing tegengaan) van de CLT vormt een belangrijk overtuigingselement om (lokale) besturen tot actie te brengen.

### Beleidsaanbeveling 14

De investering in 'sociale' woonprojecten kan als een **gedeelde verantwoordelijkheid** worden beschouwd van de Vlaamse en lokale overheid. Indien de CLT ook toegang krijgt tot een renteloze lening van de Vlaamse overheid voor alle (publieke) gemeenschapsruimte dan kan de CLT op basis van een verdienmodel haar financieel plan sluitend maken.