

Provinciaal reglement ter stimulering van huisvestingsinitiatieven

Titel I - Algemene bepalingen en toepassingsgebied

Artikel 1

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

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

§ 1 - Initiatiefnemer: de gemeenten, de verenigingen van gemeenten (intergemeentelijke samenwerkingsverbanden), de OCMW's, verenigingen van OCMW's, het Vlaams woningfonds voor de grote gezinnen, de sociale-verhuurkantoren, VLABO, Vlabinvest, alle andere initiatiefnemers waarvan de deputatie oordeelt dat ze een opdracht van algemeen belang uitoefenen die erin bestaat het bouwen, kopen of verbouwen (of in goede staat houden) van woningen onder de voorwaarden van dit reglement te bevorderen, met inbegrip van de publiek-private samenwerkingsverbanden die dat oogmerk nastreven.

Zuiver particuliere initiatieven worden uitgesloten, alsook de initiatieven van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen.

§ 2 - Woning: elke huurwoning, bestemd voor huisvesting van een alleenstaande of een gezin, bestaande uit minstens twee gescheiden woonvertrekken en waarvan enerzijds de kostprijs niet hoger is dan de venale waarde die als maximum wordt opgelegd in het reglement bijkomende leningen en die anderzijds bewoond moet worden door mensen waarvan het gezamenlijk belastbaar inkomen en het onroerend bezit voldoen aan de voorwaarden die opgelegd zijn in het voormelde reglement voor een lening tegen verhoogde intrest.

§ 3 - Reglement bijkomende leningen: het provinciaal reglement voor het toekennen van bijkomende leningen bij onderhandse akte voor het bouwen en aankopen van een bescheiden woning, zoals het werd vastgesteld door de provincieraad van 29 juni 1995, en latere wijzigingen.

§ 4 - Kandidaat-huurder(s): de persoon die zich kandidaat stelt om een via dit reglement gesubsidieerde huurwoning te huren, en zijn gezin.

§ 5 - Kostprijs van een woning:

- a. bij aankoop gepaard gaande met vernieuwings-werken: de som van de aankoopprijs en de aktekosten (registratierecht en honorarium), vermeerderd met de kostprijs van de werken, exclusief btw en verminderd met andere subsidies die kunnen verkregen worden;
- b. bij bouw: de som van de totale bouwkosten met inbegrip van de eventuele aankoopkosten van de bouwgrond, van eventuele infrastructuurwerken, de aktekosten, de kosten van de architect, excl. btw, verminderd met andere subsidies die kunnen verkregen worden.

§ 6 - Provinciaal gemiddelde: de som van de gemiddelde prijzen van woonhuizen in alle Vlaams-Brabantse gemeenten zoals bepaald in artikel 18, gedeeld door het aantal gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant.

§ 7 - Project: Alle verrichtingen die erop gericht zijn sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen en/of sociale kavels te realiseren op één of meerdere percelen die aangrenzend zijn of enkel gescheiden zijn door openbare infrastructuur. Indien de realisatie gebeurt in meerdere fasen, worden alle woningen en/of kavels die binnen een periode van 3 jaar voor het indienen van de aanvraag in gebruik genomen werden, gezien als deel uitmakend van het project.

§ 8 - Financiering: het geheel van financiële middelen die een initiatiefnemer kan verkrijgen voor zijn project. Deze middelen bestaan uit subsidies, tegemoetkomingen, (renteloze) leningen.

Artikel 3

De provincie kan huisvestingsinitiatieven stimuleren door projectsubsidies toe te kennen voor de realisatie van huurwoningen of door renteloze renovatieleningen toe te staan.

Artikel 4

In de verschillende hypothesen aangehaald in artikel 3 mogen de werken waarop de projectsubsidie of de renteloze lening betrekking hebben, niet gestart zijn voordat de aanvraag overeenkomstig dit reglement werd ingediend en een provinciaal ambtenaar van de dienst wonen een plaatsbezoek heeft uitgevoerd.

Artikel 5

Elke initiatiefnemer die een financiering van de provincie zoals bepaald in dit reglement, ontvangt voor zijn huisvestingsinitiatief, moet dit kenbaar maken aan het publiek:

- volgens de afficheringsvoorschriften opgelegd door de dienst wonen
- door vermelding van de provinciale betrokkenheid in het contract met de huurder.

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

Titel II - Provinciale projectsubsidie voor huurwoningen

Hoofdstuk I - Aard en voorwaarden van het project Artikel

6

Huisvestingsinitiatieven waarvoor een provinciale projectsubsidie kan verkregen worden, moeten een verhoging van het aantal huurwoningen betekenen die voldoen aan de voorwaarden gesteld in dit reglement in artikel 2 § 3, hetzij via nieuwbouw, hetzij via aankoop van een woonhuis/gebouw op de private markt.

Artikel 7

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

1. De kostprijs van de woning mag samen met de grond niet hoger zijn dan de maximum toegelaten venale waarde zoals bepaald in het reglement bijkomende leningen.
2. De maandelijkse maximum huurprijs wordt op elk moment bepaald door volgende formule: de maximum toegelaten venale waarde zoals bepaald in het reglement bijkomende leningen wordt gedeeld door 20 jaar en vervolgens door 12 maanden.
3. De woning wordt door de initiatiefnemer toegewezen aan de kandidaat-huurders aan de hand van de criteria bepaald in artikel 8 van dit reglement.
4. Voor het project werd nagegaan welke andere financiering mogelijk is. De initiatiefnemer toont dit aan.
5. De initiatiefnemer moet in het stadium van de aanvraag niet noodzakelijk een zakelijk recht op het onroerend goed hebben: het volstaat dat hij de intentie heeft om het onroerend goed naar aanleiding van de goedkeuring van het project te verwerven, hetzij in eigendom, via erfpachtprocedure of opstalrecht. Indien het een pand betreft mag de initiatiefnemer hier maximaal vijf maanden voor de aanvraag een zakelijk recht op verworven hebben.
6. Voor een nieuwbouwproject moet op het moment van de aanvraag een goedgekeurd definitief ontwerp aanwezig zijn.

Bij de rangschikking van de projecten die voor een provinciale projectsubsidie in aanmerking komen, zal de deputatie rekening houden met de criteria opgesomd in artikel 13.

Artikel 8

Met uitzondering van wat bepaald wordt in artikel 9 verbindt de initiatiefnemer die een projectsubsidie krijgt toegekend zich ertoe om volgende toewijzingsvoorwaarden voor de huurwoningen na te leven:

- De kandidaat-huurders moeten voldoen aan de voorwaarde inzake ander onroerend bezit zoals opgelegd in het reglement bijkomende leningen.
- De kandidaat-huurders moeten voldoen aan de voorwaarde inzake het bedrag van het gezamenlijk belastbaar inkomen zoals bepaald in het reglement bijkomende leningen voor een lening tegen verhoogde intrest.
- De kandidaat-huurders die een redelijke band kunnen aantonen met de gemeente waarin het initiatief genomen wordt, krijgen voorrang op andere aanvragers. Deze band kan aangetoond worden door te voldoen aan één of meerdere van volgende criteria:
 - 1° Maatschappelijke binding
 - a. één van de kandidaat-huurders woont sinds zijn geboorte in de betrokken gemeente
 - b. één van de kandidaat-huurders behoorde toen hij jonger was dan achttien jaar tot een gezin dat minimaal tien jaar in de betrokken gemeente gevestigd was
 - c. één van de kandidaat-huurders kan aantonen minstens tien jaar in de gemeente te wonen of gewoond te hebben.

2° Economische binding

Het hoofdzakelijk beroepsinkomen van één van de kandidaat-huurders vloeit voort uit een ter plaatse uitgeoefende betrekking bij de overheid of bij een dienst van algemeen belang.

3° Sociaal-culturele binding

- a. één van de kandidaat-huurders doet een beroep op of heeft een beroep gedaan op een Nederlandstalige onderwijsinfrastructuur die erkend is door de Vlaamse Gemeenschap
- b. één van de kandidaat-huurders is in de gemeente lid van een sociaal-culturele instelling of vereniging die erkend is door de Vlaamse Gemeenschap.

De woningen worden door de initiatiefnemer toegewezen op basis van het puntenaantal verkregen door toepassing van het onderstaande puntensysteem. Meer punten worden verkregen naargelang:

- a. de kandidaat-huurders een kleiner inkomen hebben;
- b. de kandidaat-huurders scoren op meerdere criteria wat betreft de band met de gemeente of het toepassingsgebied;
- c. de samenstelling van het gezin een zo rationeel mogelijke bezetting van de te verhuren woning verwezenlijkt en de overeenkomst tussen de cliëntsituatie en de maximum bezetting volgens het type woning zo goed mogelijk is;
- d. de huidige woonsituatie van de kandidaat-huurders slechter is. Afwijking is mogelijk voor acute huisvestingsproblemen.

De verschillende aanvragen worden gerangschikt voor elk van de bovengenoemde criteria. Daarbij wordt aan de aanvraag van de kandidaat-huurders die het laagst scoren voor een bepaald criterium

1 punt toegekend en krijgen de daarop volgende aanvragen van kandidaat-huurders die telkens beter scoren op het criterium hiervoor steeds 1 punt meer. De aanvraag waarvan de som van de punten van de verschillende criteria het hoogst is, wordt als eerste gerangschikt.

Bij eenzelfde puntentotaal wordt een rangschikking ingevoerd tussen de verschillende criteria in de zin dat de kandidaat die het hoogst scoorde voor het criterium a) vier punten extra krijgt toegekend, die voor het criterium b) drie punten extra, die voor het criterium c) twee punten extra en die voor het criterium d) één punt extra. Behaalt men dan nog een zelfde puntenaantal, dan geldt de datum van inschrijving.

Artikel 9

Indien de initiatiefnemer door een Vlaamse regelgeving aan andere toewijzingsvoorwaarden gebonden is, moet geen toepassing gemaakt worden van artikel 8.

Hoofdstuk II - Procedure

Aanvraag, plaatsbezoek, evaluatie, rangschikkingscriteria

Artikel 10

§ 1. Het aanvraagdossier bevat volgende stukken:

- 1° Een volledig en correct ingevuld aanvraagformulier;
- 2° Een liggingsplan ten opzichte van de dichtsbijzijnde woonkern met aanduiding van de primaire en sociaal-culturele voorzieningen.
- 3° Een goedgekeurd definitief ontwerp.

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

§3. Enkel volgende wijzen van indiening zijn mogelijk:

Digitaal aanvraagdossier:

- a. Online via www.vlaamsbrabant.be/subsidies. In dit geval komt de datum van ontvangst overeen met datum van registratie in het provinciaal systeem;
- b. Het per mail inzenden van het volledige aanvraagdossier naar het e-mailadres vermeld op het aanvraagformulier. In dit geval komt de datum van ontvangst overeen met de datum van ontvangst op de mailserver van de provincie overeen met de datum van ontvangst op de mailserver van de provincie.

Artikel 11

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

Artikel 12

Nadat de diverse plaatsbezoeken zijn afgelegd, toetst de deputatie elke aanvraag aan de toepassingsvoorwaarden van het reglement en bepaalt welke projecten een projectsubsidie krijgen toegekend.

Bij budgettaire beperkingen wordt een rangschikking van de projecten doorgevoerd aan de hand van de rangschikkingscriteria die beschreven worden in artikel 13.

Artikel 13 - Rangschikkingscriteria

De rangschikking gebeurt op basis van vijf criteria:

1. ruimtelijke impact: de verhouding van het totaal aantal te realiseren woningen en kavels in het project t.o.v. de som van het aantal woningen in de statistische sector waarin het project gelegen is en het aantal woningen in de statistische sectoren die eraan grenzen. Hoe kleiner de verhouding, hoe beter het project scoort
2. inbreidingsgerichtheid: de mate van inbreidingsgerichtheid van een project wordt bepaald door 4 voorwaarden
 - gelegen in een statistische sector van gesloten bebouwing, hiervoor wordt naar het buurtnummer van de statistische sector gekeken
 - gelegen in woongebied, woongebied is alles wat rood kleurt op het gewestplan
 - aansluitend bij een woonkern, een woonkern of morfologische agglomeratie is volgens het RSV het landschapsdeel dat aaneensluitend bebouwd is door huizen met hun hovingen, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen, parken, sportterreinen enz. Het wordt begrensd door landbouwgrond, bossen, braak en woeste gronden waartussen zich eventueel een 'verspreide bebouwing' bevindt. Zowel steden, dorpen als gehuchten kunnen woonkernen vormen. Ze kunnen ook de vorm aannemen van de in ons land zo veelvuldig voorkomende lintbebouwing
 - gelegen op wandelafstand (800 m) van primaire en sociaal-culturele voorzieningen en bereikbaarheid van alle voorzieningen met het openbaar vervoer. Primaire voorzieningen zijn de dagelijkse gebruikte commerciële en dienstverlenende voorzieningen
3. relatieve verhouding van sociale huurwoningen in het project: de verhouding van het aantal sociale huurwoningen in het project op het totaal aantal woningen en kavels in het project. Hoe hoger deze verhouding, hoe beter de rangschikking
4. huidig aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente: het percentage sociale huurwoningen op het totaal patrimonium van de gemeente.

Gemeenten met een lager percentage krijgen voorrang

5. mix aan woontypologieën: Kavels, koop- en huurwoningen worden beschouwd als een woontypologie en worden in de puntentelling opgenomen voor elk 1 punt. De verschillende doelgroepen binnen de huursector zoals ouderen, jonge gezinnen, gehandicapten, kangoeroewonen, kopers, ... worden elk als een woontypologie gezien en staan elk voor een bijkomend punt. Hoe groter de mix, hoe gunstiger.

Voor de rangschikking wordt volgende puntentelling gehanteerd: 1° ruimtelijkeimpact:

%	≤ 0,25	10	punten
% tussen	]0,25 ; 0,50]	9	
	]0,50 ; 0,75]	8	
	0,75 ; 1,00]	7	
	]1,00 ; 1,25]	6	
	]1,25 ; 1,50]	5	
	]1,50 ; 1,75]	4	
	1,75 ; 2,00]	3	
	]2,00 ; 4,00]	2	
%	> 4,00	1	

2° inbreidingsgerichtheid:

Maximaal 8 punten door de 4 verschillende voorwaarden

- Statistische sector:
 - * buurtcode 0 tem 5, O en A tem E 2 punten
 - * buurtcode 6, 7, J, K, M, N, W 1
 - * buurtcode 8, 9, P, V 0
- Woongebied:
 - * gelegen in woongebied 2 punten
 - * niet gelegen in woongebied 0
- Woonkern:
 - * aansluitend bij een woonkern 2 punten
 - * niet aansluitend 0
- Primaire voorzieningen:
 - * zeer ruim 2 punten
 - * beperkt 1
 - * geen 0

3° relatieve verhouding van sociale huurwoningen in het project:

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

4° huidig aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente:

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

5° Mix aan woontypologieën:

1 type	1	punt
2 types	2	
3 types	3	
4 types	4	
≥ 5 types	5	

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

Artikel 14

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

Artikel 15 - Uitbetaling van de subsidie

De subsidie wordt uitbetaald nadat het bewijs van het aanvangsbevel voor de aannemer (bij nieuwbouw) of het bewijs van eerste verhuring in een project (bij aankoop), aangetekend werd toegestuurd naar de dienst wonen van de provincie Vlaams-Brabant, Provincieplein 1, 3010 Leuven.

Artikel 16 - Controle realisatie

Zodra het project klaar is voor verhuring wordt de dienst wonen hiervan in kennis gesteld en zal een provinciaal ambtenaar ter plaatse gaan om zich ervan te vergewissen dat het project is uitgevoerd zoals beschreven in de aanvraag.

De uitbetaalde subsidie dient aangewend te worden voor het gesubsidieerde project.

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

- voor een subsidie die het bedrag van 24.750 euro niet overschrijdt: een kort verslag en een gedetailleerde afrekening betreffende het gebruik van de subsidie
- voor een subsidie van meer dan 24.750 euro: een verslag inzake beheer en financiële toestand, balans en rekeningen bij de aanvraag van de subsidie en na afloop van het werkjaar.

Deze stukken dienen uiterlijk 1 jaar na de eerste verhuring ingediend te worden bij de dienst wonen.

Artikel 17 - Controle toewijzing

De initiatiefnemer bezorgt van de eerste verhuring van de gesubsidieerde woningen het toewijzingsverslag en de bewijsstukken. Voor latere verhuringen wordt verwezen naar artikel 19.

Hoofdstuk III - Subsidiebedrag

Artikel 18

De subsidie bestaat uit een subsidiebedrag per gerealiseerde huurwoning die voldoet aan de voorwaarden gesteld in dit reglement in artikel 2 § 3, met een maximum van 20 te subsidiëren woningen per project. Het toegekende subsidiebedrag per woning varieert naargelang de gemeente waar het project gerealiseerd wordt, afhankelijk van de evolutie van de lokale prijzen op de private woonmarkt.

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

- Projecten in gemeenten met gemiddelde prijzen gelegen onder het provinciaal gemiddelde kunnen in aanmerking komen voor het basissubsidiebedrag van 15.000 euro per gerealiseerde huurwoning.
- Projecten in gemeenten met gemiddelde prijzen die tussen 0 en 28.000 euro boven het provinciaal gemiddelde liggen, kunnen in aanmerking komen voor een surplus van 10 % op het basissubsidiebedrag en dus voor een totaal subsidiebedrag van 16.500 euro per gerealiseerde huurwoning.
- Projecten in gemeenten met gemiddelde prijzen die tussen 28.000 en 56.000 euro boven het provinciaal gemiddelde liggen, kunnen in aanmerking komen voor een surplus van 20 % op het basissubsidiebedrag en dus voor een totaal subsidiebedrag van 18.000 euro per gerealiseerde huurwoning.
- Projecten in gemeenten met gemiddelde prijzen die meer dan 56.000 euro boven het provinciaal gemiddelde liggen, kunnen in aanmerking komen voor een surplus van 30 % op het basissubsidiebedrag en dus voor een totaal subsidiebedrag van 19.500 euro per gerealiseerde huurwoning.

Het subsidiebedrag dat de initiatiefnemer ontvangt van andere overheden en van de provincie Vlaams-Brabant kan in totaal nooit meer dan 100 % van de kostprijs bedragen.

Hoofdstuk IV - Opvolging

Artikel 19

Met het verkrijgen van een subsidie, verbindt elke initiatiefnemer zich ertoe gedurende een periode van 20 jaar vanaf de uitbetaling van de subsidie, de toewijzingsvoorwaarden van het reglement na te leven en toestemming te verlenen aan de provincie om hierop controle uit te oefenen.

Tijdens deze periode van 20 jaar is het de initiatiefnemer tevens verboden de gesubsidieerde woningen te verkopen.

Artikel 20

De subsidies worden slechts voorwaardelijk toegekend.

Indien:

- één of meer bepalingen van dit reglement niet werden nageleefd
- onjuiste of onvolledige gegevens aan de provinciale administratie werden meegedeeld
- een bezoek ter plaatse door een provinciaal ambtenaar werd geweigerd
- het project niet binnen 5 jaar na de uitbetaling van de subsidie werd gerealiseerd

kan de deputatie één of meerdere van volgende sancties opleggen:

- de subsidie wordt geheel of gedeeltelijk teruggevorderd
- de uitbetaling van reeds toegekende, maar nog niet uitbetaalde subsidies wordt stopgezet
- de subsidieaanvrager wordt uitgesloten van verdere subsidiëring of tegemoetkomingen zoals bepaald in dit reglement gedurende een bepaalde periode
- de deputatie betaalt een toegekende subsidie niet ten belope van het bedrag van een nog openstaande, door de provincie gevorderde terugbetaling in het kader van dit reglement.

Titel III - Renteloze renovatieleningen

Hoofdstuk I - Aard en voorwaarden van het project

Artikel 21

Huisvestingsinitiatieven waarvoor een renteloze renovatielening kan verkregen worden, moeten renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken inhouden van één of meerdere gebouwen die nodig zijn om deze gebouwen te kunnen verhuren of werken in het kader van energiebesparende maatregelen. De gebouwen moeten in eigendom zijn en na de werken voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 2 § 3 van dit reglement. Ook huurwoningen die al aan deze voorwaarden voldoen, maar waarvoor renovatie vereist is voor verdere verhuring komen ook in aanmerking voor een renteloze lening.

Artikel 22

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

1. Het betreft renovatiewerken die nodig zijn om de woning geschikt te maken voor verhuur en/of werken in het kader van energiebesparende maatregelen.
2. De maandelijkse maximum huurprijs wordt bepaald door volgende formule:
de maximum toegelaten venale waarde zoals bepaald in het reglement bijkomende leningen wordt gedeeld door 20 jaar en vervolgens door 12 maanden.
3. De woning wordt toegewezen aan of bewoond door particulieren die voldoen aan de criteria bepaald in artikel 8. Indien de initiatiefnemer door Vlaamse regelgeving aan andere toewijzingsvoorwaarden gebonden is, wordt de woning toegewezen aan of bewoond door particulieren die voldoen aan die betrokken regelgeving.
4. Voor het project werd nagegaan welke andere subsidiëring mogelijk is.
5. Per woonlaag is er of zal er een rookmelder geplaatst worden.

Bij de rangschikking van de projecten die voor een renteloze renovatielening in aanmerking komen, zal de deputatie rekening houden met de criteria opgesomd in artikel 26.

Hoofdstuk II - Procedure

Aanvraag, plaatsbezoek, evaluatie en rangschikkingscriteria

Artikel 23

§ 1. Het aanvraagdossier bevat volgende stukken:

- 4° Een volledig en correct ingevuld aanvraagformulier; 5° een bestek van de uit te voeren werken.

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

§3. Enkel volgende wijzen van indiening zijn mogelijk: Digitaal aanvraagdossier:

- c) Online via www.vlaamsbrabant.be/subsidies. In dit geval komt de datum van ontvangst overeen met datum van registratie in het provinciaal systeem;
d) Het per mail inzenden van het volledige aanvraagdossier naar het e-mailadres vermeld op het aanvraagformulier. In dit geval komt de datum van ontvangst overeen met de datum van ontvangst op de mailserver van de provincie.

Artikel 24

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

Artikel 25

Nadat de diverse plaatsbezoeken zijn afgelegd, toetst de deputatie elke aanvraag aan de toepassingsvoorwaarden van het reglement en bepaalt voor welke projecten een renteloze renovatielening kan toegekend worden.

Bij budgettaire beperkingen wordt een rangschikking van de projecten doorgevoerd aan de hand van de rangschikkingscriteria die beschreven worden in artikel 26.

Artikel 26 - Rangschikkingscriteria

De rangschikking gebeurt op basis van drie criteria:

- 1° huidig aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente: het percentage sociale huurwoningen op het totaal patrimonium van de gemeente. Gemeenten met een lager percentage krijgen voorrang
2° aantal energiebesparende maatregelen: naarmate de kostprijs aan energiebesparende maatregelen op het totaal van de gemaakte kosten hoger ligt, wordt het project hoger gerangschikt
3° bouwjaar: voor het bouwjaar wordt geen rekening gehouden met tussentijdse renovaties. Hoe ouder de woning is, hoe gunstiger de rangschikking.

Voor de rangschikking wordt volgende puntentelling gehanteerd: 1°

huidigaanbodaansocialehuurwoningenindegemeente:

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

2° aandeelenergiebesparendemaatregelen:

% tussen	[0 ; 40[	1	punt
%	[40 ; 60[	2	
	[60 ; 80[	3	
%	≥ 80%	4	

3° bouwjaar:

bouwjaar	< 1985	2	punten
%	≥ 1985	1	

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

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

Artikel 28 - Toekenning en terugbetalingsmodaliteiten

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

- De leningen worden toegekend zonder intrest aan te rekenen. De duur van de lening bedraagt maximaal 20 jaar.
- Het bedrag van de lening wordt als volgt uitbetaald: 50 % van het leningsbedrag wordt uitbetaald na het ondertekenen van de leningsakte en het vervullen van de administratieve vereffeningformaliteiten. Het saldo wordt uitbetaald na het voorleggen van alle facturen. Alle facturen moeten voorgelegd worden ten laatste 12 maanden na datum van ondertekening van de akte. Voor het verstrijken van deze termijn kan mits een schriftelijk gemotiveerd verzoek gedaan wordt een verlenging aangevraagd worden.
- Het kapitaal wordt door de initiatiefnemer terugbetaald in jaarlijkse gelijke schijven. De eerste terugbetaling zal plaatshebben in de loop van de 12de maand volgend op de datum van de uitbetaling van het saldo van de lening. Vervroegde terugbetalingen zijn toegestaan.

Artikel 29 - Controle toewijzing

De initiatiefnemer bezorgt van de eerste verhuring van de woningen het toewijzingsverslag en de bewijsstukken. Voor latere verhuringen wordt verwezen naar artikel 31.

Hoofdstuk III - Bedrag van de lening Artikel

Artikel 30

Het maximumbedrag van de lening bedraagt 12.400 euro per woning, met een maximum van 20 woningen waarvoor een lening kan toegekend worden.. Indien minimum 35 % van de kostprijs gebruikt wordt voor energiebesparende maatregelen wordt het maximumbedrag van de lening naar 24.800 euro gebracht.

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

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

De toegestane lening bepaald in dit reglement kan steeds door de deputatie beperkt worden om oversubsidiëring te voorkomen. Het totale bedrag aan financiering die de initiatiefnemer ontvangt van andere overheden en van de provincie Vlaams-Brabant kan in totaal nooit meer dan 100 % van de kostprijs bedragen.

Hoofdstuk IV - Opvolging

Artikel 31

Met het verkrijgen van een renteloze lening, verbindt elke initiatiefnemer zich ertoe gedurende een periode van 20 jaar vanaf de uitbetaling van de renteloze lening, de toewijzingsvoorwaarden van het reglement na te leven en toestemming te verlenen aan de provincie om hierop controle uit te oefenen.

Tijdens deze periode van 20 jaar is het de initiatiefnemer tevens verboden de woningen die met behulp van een renteloze lening gerenoveerd zijn, te verkopen.

Artikel 32

De renteloze leningen worden slechts voorwaardelijk toegekend. Indien:

- één of meer bepalingen van dit reglement niet werden nageleefd
- onjuiste of onvolledige gegevens aan de provinciale administratie werden meegegeeld
- en bezoek ter plaatse door een provinciaal ambtenaar werd geweigerd

kan de deputatie één of meerdere van volgende sancties opleggen:

- het saldo van de lening dat verschuldigd blijft, wordt onmiddellijk opvorderbaar
- de uitbetaling van reeds toegekende, maar nog niet of slechts gedeeltelijk uitbetaalde leningen wordt stopgezet
- de subsidieaanvrager wordt uitgesloten van verdere subsidiëring of tegemoetkomingen zoals bepaald in dit reglement gedurende een bepaalde periode
- in geval van niet-naleving van artikel 31 kan de door de provincie gederfde opbrengst voor de looptijd van de lening, teruggevorderd worden tegen de wettelijke intrest.

Titel IV - Overgangsbepalingen

Artikel 33

Dit reglement wijzigt het subsidiereglement ter stimulering van huisvestingsinitiatieven van 19 oktober 2010.

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

Artikel 34

Dit reglement treedt onmiddellijk in werking.

Contact

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