# Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels van toepassing op de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's in verband met de financiering van projecten tot aankoop, onteigening, herstel, afbraak en heropbouw van woningen

* Date : 04-02-2016
* Langue : Néerlandais
* Section : Législation
* Source : Numac 2016031120

Titel 1. Algemeenheden

Hoofdstuk 1. Definities
Artikel 1 Voor de toepassing van dit besluit, verstaat men onder :
  1° Code : de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;
  2° Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
  3° minister : de minister of staatssecretaris die bevoegd is voor Huisvesting;
  4° Gewestelijk Huisvestingsplan : het programma voor vastgoedinvesteringen voor aankoop en bouw met het oog op de productie van woningen, van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, bedoeld in artikel 42 van de Code;
  5° Vierjarenprogramma voor renovatie : het investeringsprogramma voor vastgoedrenovatie van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bedoeld in artikel 42 van de Code;
  6° de OVM : de Openbare Vastgoedmaatschappij;
  7° de BGHM : De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
  8° Woning : het gebouw of het gedeelte van het gebouw, gebruikt of bestemd voor het huisvesten van een of meerdere gezinnen;
  9° Gemeenschappelijke woning : collectieve woning zoals bedoeld in artikel 1, 5° van het besluit van 4 september 2003 van De Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat de elementaire vereisten bepaald op het vlak van veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van de woning, bestemd voor het gelijktijdige verblijf van meerdere gezinnen die eenzelfde levensproject delen dat georganiseerd is via een schriftelijk contract, een overeenkomst, een huisreglement of een ander instrument van hetzelfde type;
  10° Leegstaande woning : woning die duidelijk onbewoond is, verondersteld onbewoond te zijn in de zin van artikel 15, § 2, van de Code of niet bewoond overeenkomstig haar wettelijke bestemming als woning;
  11° Ongezonde woning : de woning die onbewoonbaar verklaard werd of als ongezond erkend is, niet verbeterbaar of die bestemd is om via toepassing van de Code afgebroken te worden;
  12° de beheersovereenkomst : de beheersovereenkomst afgesloten tussen de Regering en de BGHM in het kader van artikel 43 van de Code;
  13° de maximum subsidieerbare kostprijs : het theoretische bedrag dat voor de berekening van de subsidie in aanmerking genomen kan worden;
  14° de totale kostprijs van een operatie : som van de noodzakelijke kosten en uitgaven voor de aankoop of onteigening van een gebouw en voor het herstel van dit gebouw in het kader van een project voor de productie van woningen, alle kosten, honoraria en taksen inbegrepen en met uitsluiting van de steun bekomen in toepassing van andere regelgevingen;
  15° aankoopkosten : uitgaven die noodzakelijk zijn voor de aankoop van een gebouw, alle kosten, honoraria en taksen inbegrepen. Deze kosten worden berekend op basis van de prijs en van de raming gevalideerd door het aankoopcomité;
  16° onteigeningskosten : kosten berekend op basis van de kostprijs van de onteigening, verhoogd met de kosten van een eventuele gerechtelijke procedure;
  17° herstelkosten : alle kosten met betrekking tot de noodzakelijke werkzaamheden voor een project voor de productie van woningen, met inbegrip van de afbraak en de heropbouw van het gebouw;
  18° honoraria : de honoraria omvatten de kosten voor de scheppers van het project, technische studies, veiligheids- en gezondheidscoördinatie, van de EPB-verantwoordelijke, van de EPB-certificatie (Energieprestatie van het Gebouw);
  19° Het G.B.P. : het Gewestelijk Bestemmingsplan dat van kracht is;
  20° aandeel gemeentelijke publieke huurwoningen : het aandeel woningen van de OVM, van de Gemeenten, van de OCMW's, van de huursteun van het Woningfonds en van de SVK, gelegen op het grondgebied van een gemeente;
  21° voortgangspercentage van een OVM : voortgang van de projecten waarvan het opdrachtgeverschap door een OVM gegarandeerd is, zoals dat jaarlijks door de BGHM geëvalueerd wordt, in verband met het gemiddelde voortgangspercentage van de sector;
  22° Collectieve ruimte : ruimte bestemd voor de activiteiten van een collectiviteit van een gebouw of van een wijk, waarin niet gewoond kan worden;
  23° Gemeenschapsruimte : ruimte binnen een gebouw van gemeenschappelijke woningen, bestemd voor het gemeenschapsleven en dat met het wonen gelijkgesteld kan worden;
  24° Aankoopcomité : het gewestelijk aankoopcomité van gebouwen door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opgericht.

Titel 2. Begrotingsmiddelen en berekening van de subsidie
Hoofdstuk 1. Gemeenschappelijke bepalingen
Artikel 2 De financiering van de subsidies met betrekking tot de projecten als bedoeld in dit besluit wordt gegarandeerd via de basisallocatie 25.005.16.04.6141.

Hoofdstuk 2. Middelen ter beschikking gesteld van de BGHM
Artikel 3 § 1. Binnen de perken van de begrotingsmiddelen voor de financiering van de productie van huisvesting, kan het Gewest een subsidie aan de BGHM toekennen voor de financiering van de aankoopkosten of onteigeningskosten van gebouwen alsook van de herstelkosten van deze gebouwen om een of meerdere sociale woningen of woningen voor bescheiden of middeninkomens bestemd voor verhuring tot stand te brengen, in de mate dat de werkzaamheden bedoeld in artikel 1, 15° tot 17°, niet door overheden krachtens andere wettelijke of reglementaire bepalingen ten laste genomen worden.
  § 2. De subsidie is bestemd om de totale kostprijs van een operatie gedeeltelijk te dekken.
  § 3. Het saldo van de totale kostprijs van de operatie die niet door de subsidie gedekt wordt, wordt door elke andere overheidssteun en/of de eigen middelen van de BGHM gevrijwaard.

Hoofdstuk 3. Aan de OVM, gemeenten en OCMW ter beschikking gestelde middelen
Artikel 4 § 1. Binnen de perken van de begrotingsmiddelen voor de financiering van de productie van huisvesting kan de BGHM een subsidie toekennen :
  1° aan een OVM, een gemeente of een OCMW voor de financiering van de aankoopkosten en de herstelkosten van een gebouw, om een of meerdere sociale woningen of woningen voor bescheiden of middeninkomens op te richten bestemd voor het verhuren, in de mate dat de werkzaamheden bedoeld in artikel 1, 15 tot 17°, niet door overheden krachtens andere wettelijke of reglementaire bepalingen ten laste genomen worden;
  2° aan een OVM voor de financiering van de kosten voor de afbraak en de heropbouw van gebouwen met woningen die haar toebehoren;
  § 2. De subsidie is bestemd om de totale kostprijs van een operatie gedeeltelijk te dekken.
  § 3. Het saldo van de totale kostprijs van de operatie, niet gedekt door de subsidie kan gevrijwaard worden door elke andere overheidssteun en/of door de inbreng van eigen middelen van de OVM, van de gemeente of de OCMW en/of, voor een OVM, door voorschotten van de BGHM die over een periode van 30 jaar terugbetaalbaar zijn, in naleving van de voorschriften van de beheersovereenkomst van niveau 2.

Hoofdstuk 4. Berekening van de subsidie
Artikel 5 § 1. De maximum subsidieerbare kostprijs (SK) wordt door de volgende formule vastgesteld :
  SK = (O x PK) + H + I
  waar :
  O = de bruto-oppervlakte van de bouwwerken met inbegrip van de oppervlakte van de daken-terrassen, van de balkons of loggia's en van de niet-gesloten oppervlakken gelegen op de gelijkvloerse verdieping
  PK = de geraamde productiekostprijs van het programma van het Gewestelijk Huisvestingsplan, met inbegrip van de kostprijs van de omgeving en de kostprijs van de honoraria van de projectbezieler, namelijk maximum € 1.550/m2;
  H = de herziening van de bouwprijzen die op de herstelkosten van toepassing is
  I = de jaarlijkse indexering van toepassing op de herstelkosten
  § 2. De maximum subsidieerbare kostprijs kan de kosten omvatten eigen aan :
  1° voor de aankoop of de onteigening van gebouwen;
  2° voor de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het herstel van het gebouw, het conform maken en de aanpassing van woningen;
  3° voor de afbraak van een deel van het gebouw, voor asbestverwijdering, sanering, onverminderd het artikel 8 van dit besluit;
  4° voor de aanpassing van ruimten die bestemd zijn voor functies in aanvulling op het wonen en die door de Regering toegelaten zijn;
  binnen de perken van de productiekostprijs vermeld in § 1.

Artikel 6 § 1. De subsidie is vastgelegd op 50 % :
  - van de maximum subsidieerbare kostprijs voor de gedeelten van het gebouw die gebruikt zullen worden voor de productie van sociale woningen of woningen voor bescheiden inkomens wanneer die lager dan de totale kostprijs van de operatie is;
  - van de totale kostprijs van de operatie voor de gedeelten van het gebouw die gebruikt zullen worden voor de productie van sociale woningen of woningen voor bescheiden inkomens wanneer die lager dan de maximum subsidieerbare kostprijs is.
  § 2. De subsidie wordt vastgelegd op 33,33 % :
  - van de maximum subsidieerbare kostprijs voor de gedeelten van het gebouw die gebruikt zullen worden voor de productie van woningen voor middeninkomens wanneer die lager dan de totale kostprijs van de operatie is;
  - van de totale kostprijs van de operatie voor de gedeelten van het gebouw die gebruikt zullen worden voor de productie van woningen voor middeninkomens wanneer die lager dan de maximum subsidieerbare kostprijs is.
  § 3. De kostprijs van de collectieve ruimten kan in de maximum subsidieerbare kostprijs inbegrepen zijn, ten belope van een maximale oppervlakte van 3,5 m2 per woning.
  De Regering kan, in de beslissing betreffende de subsidie, deze oppervlakte tot maximum 5 m2 verhogen.
  § 4. De kostprijs van de gemeenschapsruimten kan in de maximum subsidieerbare kostprijs inbegrepen worden.
  § 5. In het kader van een project voor de productie van gemeenschappelijke woningen, kan de maximum subsidieerbare kostprijs van het project zowel de kostprijs van collectieve ruimten als die van gemeenschapsruimten bevatten.

Titel 3. Toekenningsvoorwaarden van de subsidie
Hoofdstuk 1. Voorwaarden voor de BGHM, OVM, gemeenten en OCMW, en van toepassing op de aankoop en herstel van gebouwen
Artikel 7 § 1. Het voordeel van de toelage bedoeld in de artikelen 5 en 6 wordt aan de naleving van de voorwaarden bedoeld in §§ 2 tot 7 gekoppeld.
  § 2. Buiten het geval van een project voor afbraak/heropbouw zoals bedoeld in artikel 4, § 1, 2°, is het gebouw, voor het begin van de herstellingen, bestemd ofwel :
  1° voor een bestemming van kantoor, productieactiviteit of voorzieningen, in de zin van het glossarium van het G.B.P.;
  2° voor een bestemming van huisvesting en in zover het gaat om gebouwen met woningen die als verbeterbaar of functioneel onaangepast erkend zijn en waarvan de eerste bewoning minstens terug gaat twintig jaar voor de goedkeuringsdatum van de Regering beoogd in artikel 13, § 1.
  § 3. Het gebouw is gelegen in een zone van het G.B.P. verenigbaar met de bestemming van huisvesting.
  § 4. De gesubsidieerde operatie voorziet dat de geproduceerde of gerenoveerde woningen conform zijn aan de criteria bepaald door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 waarbij de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen vastgesteld wordt.
  § 5. Het opdrachtgeverschap van de werkzaamheden voor het herstel van het gebouw wordt ofwel :
  1° gegarandeerd door de OVM, voor de werkzaamheden waarvan het geraamde bedrag lager of gelijk aan 500.000 euro btw exclusief is en in zover de OVM over een zakelijk hoofdzakelijk recht op het gebouw beschikt en zijn voortgangspercentage hoger of gelijk aan dat van het gemiddelde van de sector is;
  2° gedelegeerd aan de BGHM voor de andere hypotheses.
  Wanneer de OVM evenwel blijkt geeft van een voortgangspercentage gelijk of hoger dan het gemiddelde voortgangspercentage van de sector, dan kan zij het opdrachtgeverschap van het project bij de BGHM vragen die haar analyse aan de minister van Huisvesting zal voorleggen met het oog op een delegatie van het opdrachtgeverschap aan de OVM.
  De opdrachtgever neemt elke bewarende maatregel ten aanzien van het gebouw.
  § 6. De ondertekening van de authentieke verkoopakte van het gebouw gebeurt tegen 15 december van het jaar waarin de Regering zijn akkoord geeft over de operatie.
  De OVM, de gemeenten en de OCMW maken aan de BGHM een voor eensluidend gewaarmerkt afschrift van de verkoopakte over.
  § 7. Binnen de 48 maanden vanaf de kennisgeving van de toelage door de BGHM, moeten de werkzaamheden voor het herstel of de afbraak/heropbouw op betekenisvolle wijze opgestart zijn.
  Op voorstel van de BGHM kan de minister een aanvullende termijn toekennen.
  § 8. De Regering kan van de voorwaarden van § 2 voor specifieke operaties van aankoop of onteigening afwijken wanneer de technische en/of economische haalbaarheid van de operatie dat verantwoordt.

Hoofdstuk 2. Voorwaarden voor de OVM en van toepassing op de projecten voor afbraak en heropbouw van gebouwen die hen toebehoren
Artikel 8 § 1. Het voordeel van de subsidie bedoeld in artikel 4, § 1, 2°, wordt aan de naleving van de voorwaarden bedoeld in §§ 2 tot 3 gekoppeld.
  § 2. De werkzaamheden voor heropbouw vormen de aanvulling op een operatie voor de productie van nieuwe woningen gelegen op de site van het af te breken gebouw;
  § 3. Het aandeel afgebroken woningen is lager of gelijk aan 35% van het totaal aantal woningen dat in het kader van de operatie geproduceerd is.

Artikel 9 De Regering kan op voorstel van de minister en aan de hand van een haalbaarheidsstudie opgesteld door de BGHM afwijken van het in artikel 8, § 3, gemelde percentage voor operaties waarvan het aandeel van heropgebouwde woningen in verband met de stedenbouwkundige regelgeving die van kracht is niet nageleefd kan worden.

Titel 4. Procedureregels voor de operaties van de OVM, de gemeenten en de OCMW
Hoofdstuk 1. Gemeenschappelijke regels van toepassing op de projecten voor aankoop en herstel van gebouwen alsook op de projecten voor afbraak en heropbouw van gebouwen behorend tot de OVM
Artikel 10 § 1. Elk jaar brengt BGHM ten laatste tegen 15 november en in functie van de middelen bestemd voor het doel beoogd door dit besluit voor het volgende jaar en onder voorbehoud van de goedkeuring van de gewestelijke begroting door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, de OVM, de gemeenten en de OCMW op de hoogte van het budget dat voor de operaties voor aankoop en herstel van gebouwen alsook voor de operaties voor afbraak en heropbouw van gebouwen die toebehoren tot de OVM bestemd en beschikbaar is.
  § 2. De OVM, de gemeenten en de OCMW worden gewaarschuwd per brief over de toekenningsvoorwaarden alsook over de toepasselijke procedureregels.
  § 3. Alle beschikbare informatie staat op de website van de BGHM.

Artikel 11 § 1. De OVM, de gemeenten en de OCMW dienen hun aanvraag ten laatste 6 maanden na ontvangst van de brief bedoeld in artikel 10, § 2, in, door hun dossier bij de BGHM tegen indieningsattest in te dienen.
  § 2. De OVM, de gemeenten en de OCMW delen een kopij van hun aanvraag, gelijktijdig met het indienen van hun dossier bij de BGHM, aan de minister mee.
  § 3. De BGHM onderzoekt de volledigheid van het dossier binnen de 15 kalenderdagen die volgen op de indiening van het dossier bedoeld in artikel 11, § 1 en betekent binnen deze termijn, een ontvangstbewijs aan de OVM, de gemeente of het OCMW met bevestiging van ofwel :
  1° de volledigheid van het dossier;
  2° de onvolledigheid van het dossier, waarbij de ontbrekende nog voor te leggen elementen, in verband met de samenstelling van het dossier bepaald in artikel 16, vermeld worden.

Artikel 12 § 1. De BGHM onderzoekt de aanvraag van een OVM, een gemeente of een OCMW binnen de 30 kalenderdagen die volgen op de indiening van het dossier als bedoeld in artikel 11, § 1. Hiervoor stoelt ze met name, voor de aanvragen bedoeld in artikel 4, § 1, 1° op de schatting van het onroerend goed, die bij het dossier gevoegd is en voor zover ze opgemaakt werd in het jaar dat de indiening van het dossier bij de BGHM bedoeld in 11 § 1 voorafgaat.
  § 2. Wanneer de toekenningsvoorwaarden bedoeld in artikel 7, §§ 2 tot 4 vervuld zijn, en onverminderd § 8, legt de BGHM het dossier voor advies aan het aankoopcomité voor en dit gelijktijdig met de kennisgeving van de ontvangstbevestiging van volledig dossier, behalve wanneer de schatting van het onroerend goed door het aankoopcomité verricht is en op voorwaarde dat deze schatting verricht is in het jaar dat de indiening van het dossier bij de BGHM bedoeld in artikel 11, § 1 voorafgaat.
  § 3. Wanneer de toekenningsvoorwaarden bedoeld in artikel 7, § 2 niet vervuld zijn, legt de BGHM ook de dossiers waarvoor de technische en/of economische haalbaarheid van de operatie dit verantwoorden ter advies van het aankoopcomité voor.
  § 4. De BGHM legt haar onderzoek ter goedkeuring van haar raad van bestuur voor door zich te baseren op de schatting van het onroerend goed dat bij het dossier gevoegd is en/of, in voorkomend geval, op die van het aankoopcomité.
  § 5. Na onderzoek en beslissing van de raad van bestuur, stuurt de BGHM, binnen de 60 kalenderdagen die volgen op de kennisgeving van de ontvangstbevestiging van volledig dossier bedoeld in artikel 11, § 3 :
  1° haar advies over de opportuniteit om het project te selecteren aan de minister;
  2° een kopie van haar beslissing aan de OVM, de gemeente of het OCMW.
  § 6. De BGHM maakt aan de minister een kopie over van de schatting van het onroerend goed verricht door het aankoopcomité.

Artikel 13 § 1. De minister legt zijn advies over de projecten, goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de BGHM, ter goedkeuring van de Regering voor.
  § 2. De minister brengt de BGHM van de beslissing van de Regering op de hoogte.

Artikel 14 De BGHM licht de OVM's, de gemeenten en de OCMW's over de beslissing van de Regering in.

Artikel 15 De regels van toezicht en van de Beheersovereenkomst van niveau 2 zijn van toepassing voor de OVM die het opdrachtgeverschap van de operatie garanderen.

Hoofdstuk 2. Bijzondere regels voor de projecten voor aankoop, onteigening en herstel van gebouwen
Artikel 16 De volgende documenten worden bij de aanvraag gevoegd :
  - De plannen van de bestaande situatie;
  - De plannen van de geplande situatie;
  - Twee processen-verbaal van schatting van het onroerend goed die hetzij door een notaris, een landmeter-vastgoedexpert of een vastgoedmakelaar verricht zijn;
  - Een haalbaarheidsstudie met daarin :
  o Een beschrijving van de doelstellingen en van het programma van de operatie;
  o Een financiële raming van de globale kostprijs van de operatie en, in voorkomend geval, van de kostprijs per fase.

Artikel 17 De OVM die een subsidie ontvangen houden voor elke operatie een gedetailleerde afrekening van de uitgaven bij waardoor de BGHM haar controlebevoegdheid bedoeld in artikel 15 kan uitoefenen.

Hoofdstuk 3. Bijzondere regels voor de projecten voor afbraak en heropbouw van gebouwen die behoren tot de OVM's
Artikel 18 De volgende documenten worden bij de aanvraag gevoegd :
  - De plannen van de bestaande situatie;
  - De plannen van de toekomstige situatie;
  - De asbestinventaris van het gebouw;
  - Een verslag dat de technische-economische relevantie voor de afbraak van het gebouw verantwoordt;
  - Een financiële raming van de globale kostprijs van de operatie en in voorkomend geval van de kostprijs per fase;
  - Een programma voor voorlopige of in voorkomend geval definitieve herhuisvesting.

Titel 5. Eindbepalingen
Artikel 19 De minister wordt met de uitvoering van dit besluit belast.