

Bijlage 4: Berekeningsmethoden voor de subsidies, toekenningsvoorwaarden en procedureregels met betrekking tot de financiering van de aankoop van woningen en ontwikkelingsprojecten, evenals de sloop van gebouwen en de wederopbouw van woningen

Financiële middelen

1. Voor de periode 2021-2025, garandeert het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, binnen de beschikbare kredieten (cf. art. 11), aan de BGHM een financiering voor al zijn opdrachten zoals beschreven door de Brusselse Huisvestingscode, meer bepaald voor de aankoop van gronden, van bestaande gebouwen of andere onroerende goederen, of enig ander zakelijk recht, bij publiekrechtelijke personen of bij operatoren uit de particuliere sector die actief zijn op de competitieve Brusselse markt.
2. De BGHM handelt :
 - voor eigen rekening op grond van de artikelen 42, 2^o en 53 van de Brusselse Huisvestingscode;
 - uit hoofde van haar toezichthoudende bevoegdheid om de financiering van OVM-vastgoedprojecten te verzekeren overeenkomstig de artikelen 41.5^o, 67.2^o en 73 van de Brusselse Huisvestingscode.
3. De BGHM verworft een onroerend goed, bij besluit van haar raad van bestuur, met voorafgaande goedkeuring van de regering van de investeringsprogramma's.

De goedgekeurde investeringsprogramma's die momenteel van kracht zijn, zijn het Gewestelijk Huisvestingsplan en de Alliantie Wonen. In overeenstemming met art. 42, 2^o van de Huisvestingscode kunnen investeringsprogramma's naderhand door de regering worden opgesteld. Het object en de voorwaarden voor de uitvoering van deze nieuwe acquisitieprogramma's, toevertrouwd aan het BGHM, zullen het voorwerp uitmaken van een wijziging van dit beheerscontract, hetgeen een goedkeuring nodig heeft.
4. Naast de financiële middelen die aan de BGHM zijn toegewezen voor het bereiken van zijn maatschappelijk doel en zijn missies, zijn de specifieke financiële middelen voor acquisities door de BGHM of door de OVM's als volgt:
 - Gewestelijk Huisvestingsplan
 - Alliantie Wonen
5. Het "Gewestelijk Huisvestingsplan" een dotatie van € 440.000.000 ten laste van de basisallocatie 25.005.16.01.6141. voor de financiering van de bouw van 5.000 publieke huisvestingseenheden, bestaande uit 3.500 sociale woningen en 1.500 middelgrote woningen. (Saldo op 31 december 2019: € 294.578.602).
6. De "Alliantie wonen" ter beschikking gesteld aan het BGHM door het Gewest via een investeringssubsidie van € 598.356.000 voor de productie van 3.000 sociale huurwoningen, 500 gemiddelde wooneenheden per aanbesteding aan de lokale autoriteiten en 500 gemiddelde

huurwoningen per aanbesteding aan de private sector. Deze subsidie komt ten laste van begrotingspost 25.005.16.04.61.41. (Saldo op 31/12/2019: 584.125.245 EUR).

7. Als onderdeel van aanvullende financiële middelen kan de BGHM, op verzoek van het Gewest, goederen verwerven waarop een voorkooprecht ten behoeve van het Gewest rust.

Modaliteiten voor de berekening van de subsidie

1. De maximum subsidieerbare kostprijs vastgesteld voor het jaar 2018 op 2.200 euro btw inbegrepen per bruto m² (bovengronds + ondergronds) vastgesteld bestemd voor woningen en voor het eventueel gedeelte van subsidieerbare collectieve uitrusting. De maximum subsidieerbare kostprijs zal elk jaar volgens de ABEX-index geïndexeerd worden en wordt van kracht bij de voorlopige oplevering.
2. Voor de OVM wordt de subsidie:
 - a) Vastgelegd op 50 %:
 - o van de maximum subsidieerbare kostprijs voor de gedeelten van het gebouw die gebruikt worden voor de productie van sociale woningen voor bescheiden inkomens wanneer die lager dan de totale kostprijs van de operatie is ;
 - o 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.
 - b) Verminderd tot 33,33% voor de productie van woningen voor middeninkomens en van bescheiden woningen.
3. Het saldo van de totale kosten van de operatie, dat niet door een subsidie wordt gedekt, kan worden gedekt door andere overheidssteun, door de terbeschikkingstelling van eigen middelen en/of door voorschotten van de BGHM die over een periode van 30 jaar moeten worden terugbetaald overeenkomstig de voorschriften van de beheerscontract niveau 2.

De toekenningsvoorwaarden van de subsidies is onderworpen aan de naleving van de volgende voorwaarden:

1. De aankopen moeten betrekking hebben op:
 - 1° ofwel een terrein, of enig ander onroerend goed of ander zakelijk recht;
 - 2° ofwel een gebouw met nieuwe "sleutel-op-de-deur"-woningen die beantwoorden aan de vereisten uit de openbare projectoproep voor dit type operaties, uitgeschreven door de BGHM.

- 3° goederen onderworpen aan een voorkooprecht ten behoeve van het Gewest.
2. Het goed is gelegen in een zone van het G.B.P. verenigbaar met de bestemming van huisvesting.
 3. 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.
 4. Het bestuur van BGHM beslist bij de goedkeuring van de aanvraag welke partij verantwoordelijk is voor de aanbestedende dienst voor de ontwikkeling van een woonproject.

Het opdrachtgeverschap voor de ontwikkeling van een project wordt:

- 1° ofwel, voor projecten ter aankoop van gebouwen met nieuwe "sleutel-op-de-deur"-woningen, verzorgd door de verkoper;
- 2° ofwel gedelegeerd aan de BGHM voor de andere gevallen, behalve in de volgende gevallen en mits het met redenen omkleed is:

De overeenkomst tussen de partijen zal de opvolgingsmodaliteiten van het project vaststellen voor de OVM, de gemeenten en de OCMW die het opdrachtgeverschap van een operatie verzorgen.

- In de overeenkomst tussen de partijen worden de projectbewakingsmethoden voor het OVM of de BGHM vastgelegd die het projectmanagement van een operatie waarborgen.
5. Binnen de 50 maanden vanaf de beslissing van de RvB die in punt 4 voorzien is, moeten de werkzaamheden voor ontwikkeling van de woningen op betekenisvolle wijze opgestart zijn. De RvB van de BGHM kan wegens omstandigheden die niet te wijten zijn aan de OVM een verlenging van 6 maanden toekennen.
 6. De documenten in verband met de aanvraag van toelage door de OVM, worden door de BGHM bepaald.
 7. Iedere aankoop van onroerende goederen moet ter expertise worden voorgelegd aan het Aankoopcomité die is gecreëerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
 8. Voor afbraak en herbouwprojecten die door het OVM worden uitgevoerd van gebouwen die hun eigendom zijn, moeten de wederopbouwwerkzaamheden een aanvulling vormen op de productie van nieuwe woningen op het perceel van het te slopen gebouw en de van de gesloopte woningen moet kleiner zijn dan of gelijk zijn aan 35% van het totale aantal woningen dat in het kader van de operatie is geproduceerd. De Raad van Bestuur van BGHM kan indien nodig van dit percentage afwijken door middel van een haalbaarheidsstudie.

Procedureregels

1. Met betrekking tot acquisities door de OVM's, als onderdeel van de uitvoering van het Gewestelijk Huisvestingsplan, Alliantie Wonen of enig ander programma in uitvoering van de Huisvestingscode, art 42, 2°, stelt de BGHM de OVM's per post op de hoogte, over de subsidievoorwaarden en procedureregels die van toepassing zijn op de financiering van aankoopprojecten. De brief bevat ook de lijst met documenten die bij het verzoek moeten worden gevoegd.
2. Voor de aankoopprojecten legt de BGHM het dossier ter advies voor aan het aankoopcomité, en dit gelijktijdig met de kennisgeving van de ontvangstbevestiging van volledig dossier, behalve wanneer het dossier een schatting van het onroerend goed weergeeft die door het aankoopcomité verricht is en op voorwaarde dat deze schatting verricht is in het jaar van de indiening van het dossier bij de BGHM of in het jaar dat deze indiening voorafgaat.
3. Zonder verdere formaliteit keurt de Raad van Bestuur van BGHM de acquisities goed in de loop van het begrotingsjaar en stelt ze de regering op de hoogte van de voltooiing van de acquisities in haar jaarverslag dat moet gedeeld worden vóór 15 februari van het jaar volgend op het jaar van verwerving.
4. Om de drie maanden, d.w.z. op 31 maart, 30 juni, 30 september en 31 december, stelt het BGHM een uitgavenstaat op onder toezicht van de regeringscommissarissen en de financiële stuurgroep bestaande uit:
 - Vertegenwoordiger van de minister-president
 - Vertegenwoordiger van de minister van begroting
 - Vertegenwoordiger van de minister verantwoordelijk voor de BGHM
 - De commissarissen van de regering
 - Vertegenwoordiger van de BGHM

De financiële stuurgroep komt ten minste driemaandelijks bijeen en op verzoek van de minister van Begroting of de minister-president. Zij dient ten minste één verslag in bij de regering vóór iedere begrotingsronde. Er zal een intern reglement van de financiële stuurgroep worden opgesteld en aan de regering worden voorgelegd.