



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 78.751/3
van 3 februari 2026

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, de herinvesteringsverplichting en de financiering van sociale woonprojecten’

Op 31 december 2025 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, de herinvesteringsverplichting en de financiering van sociale woonprojecten’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 27 januari 2026. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, Jan VELAERS, assessor, en Annemie GOOSSENS, griffier.

De verslagen zijn uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur, en Katrien DIDDEN, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 3 februari 2026.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Zoals uit het opschrift ervan blijkt, strekt het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Daarbij wordt inzonderheid de regeling van de financiering van de woonmaatschappijen hervormd, blijkens de nota aan de Vlaamse Regering om die maatschappijen “voldoende financiële ruimte te geven voor renovatie en uitbreiding van het woningaanbod”. Zo wordt voor de financiering van een sociaal huurproject in een gesubsidieerde lening voorzien (in plaats van een bulletlening), de zogenaamde FS4-lening, waarbij de tussenkomst in de rentelasten wordt verhoogd en een lening met een rentevoet van minus 2 procent (in plaats van minus 1 procent) wordt gegeven (artikelen 19, 20, 24 en 27 van het ontwerp). Bij het berekenen van het prijsplafond voor de kostprijs aan de hand waarvan het subsidiabele bedrag wordt bepaald bij de verwerving van onroerende goederen, wordt een correctiefactor opgenomen in functie van het aantal slaapkamers waaruit de sociale huurwoning bestaat (artikel 21, 2°). De lijst van mogelijke subsidiabele studiekosten wordt uitgebreid en het forfait van 10% wordt voor kleine projecten opgetrokken naar 12% (artikel 22).

Voorts wordt de Gewestelijke Sociale Correctie (hierna: GSC) aangepast. Zo wordt onder meer het forfait voor onderhoud en werking verhoogd en wordt voor niet-residentiële ruimten voortaan forfaitair 50% van de huurinkomsten in de GSC opgenomen (artikelen 44 tot 48).

Ook worden de regels met betrekking tot de subsidiëring van de aanleg van wooninfrastructuur bij sociale woonprojecten aangepast. De mogelijkheid om de aanleg van de infrastructuurwerken ten laste te laten nemen door het agentschap Wonen in Vlaanderen wordt vanaf 1 juli 2026 afgeschaft (artikelen 2, 3°, 4, 5, 15, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 2°, 42, 2° en 3°, en 72, 2°). Voor de berekening van het maximale subsidiabele prijsplafond zal worden gewerkt met een simulatietabel, die zal worden vastgesteld door de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid; daarbij mag het subsidiabele bedrag dat wordt berekend via de simulatietabel nooit meer bedragen dan 44.000 euro per woning of basiskot (artikel 38). Voor de subsidiëring van gemeenschapsvoorzieningen wordt in een afzonderlijke regeling voorzien (artikel 39). De eerste 17.500 euro kosten voor infrastructuurwerken per sociale huurwoning en basiskot worden voortaan niet meer gesubsidieerd via een rechtstreekse subsidie, maar via een FS4-lening (artikel 41). Bij renovatiedossiers worden enkel nog subsidies verleend voor de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur wanneer de heraanleg of aanpassing van de infrastructuur noodzakelijk is voor de realisatie van de renovatie (artikel 32, 3°).

Huurovereenkomsten van ingehuurde woningen komen niet langer in aanmerking voor de huursubsidie vermeld in boek 5, deel 5, titel 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (“Tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders”) (artikelen 49 tot 56). In het verlengde hiervan wordt de specifieke regeling voor de vaststelling van de huurprijs voor ingehuurde sociale huurwoningen opgeheven en wordt in een uniforme regeling voorzien voor de vaststelling van de huurprijs voor sociale huurwoningen, ongeacht of het gaat om sociale huurwoningen waarop een woonmaatschappij een zakelijk recht heeft, dan wel om ingehuurde sociale huurwoningen (artikelen 60 tot 70).

RECHTSGROND

3.1. Blijkens de rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef wordt voor het ontwerp rechtsgrond gezocht in de artikelen 2.22, § 2, 4.1/1, tweede en derde lid, 4.17, eerste lid, 2°, 4.46/1/1, 4.48, derde lid, 5.20, 5.33, 5.73, 6.3/1, § 3, tweede lid, 6.5, 6.12, derde en vierde lid, 6.23 en 6.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bij de adviesaanvraag is ook de volgende rechtsgrondentabel gevoegd.

<i>Ontwerp van besluit</i>	<i>Te wijzigen bepaling</i>	<i>Rechtsgrond</i>
Art. 1	Art. 1.2 BVCW	Definities
Art. 2	Art. 2.33/1 BVCW	VWC, art. 2.22, §2
Art. 3	Art. 2.33/9 BVCW	VWC, art. 2.22, §2
Art. 4	Art. 2.33/11 BVCW	VWC, art. 2.22, §2
Art. 5	Art. 2.33/14 BVCW	VWC, art. 2.22, §2
Art. 6	Art. 2.33/16 BVCW	VWC, art. 2.22, §2
Art. 7	Art. 2.33/18 BVCW	VWC, art. 2.22, §2
Art. 8	Art. 2.33/19 BVCW	VWC, art. 2.22, §2
Art. 9	Art. 2.33/20 BVCW	VWC, art. 2.22, §2
Art. 10	Art. 2.33/24 BVCW	VWC, art. 2.22, §2 en art. 4.2, §2
Art. 11	Art. 4.4/1 BVCW	VCW, art. 4.4/1, tweede en derde lid
Art. 12	Art. 4.4/2 BVCW	VCW, art. 4.4/1, tweede en derde lid
Art. 13	Art. 4.4/6 BVCW	VCW, art. 4.4/1, tweede en derde lid
Art. 14	Art. 4.36 BVCW	VCW, art. 4.17, eerste lid, 2°
Art. 15	Art. 4.51 BVCW	VCW, art. 4.16
Art. 16	Art. 4.68 BVCW	VCW, art. 4.48, eerste lid
Art. 17	Art. 4.77 BVCW	VCW, art. 4.46/1/1
Art. 18	Art. 4.160/3 t.e.m. 4.160/8 BVCW	VCW, art. 4.48, derde lid
Art. 19	Art. 5.36 BVCW	VCW, art. 5.20
Art. 20	Art. 5.37 BVCW	VCW, art. 5.20
Art. 21	Art. 5.38 BVCW	VCW, art. 5.20
Art. 22	Art. 5.40 BVCW	VCW, art. 5.20
Art. 23	Art. 5.42 BVCW	VCW, art. 5.20
Art. 24	Art. 5.44 BVCW	VCW, art. 5.20
Art. 25	Art. 5.45/4 BVCW	Indexatiebepaling
Art. 26	Boek 5, deel 2, titel 1, opschrift hoofdstuk 3	Opschrift
Art. 27	Art. 5.46 BVCW	VCW, art. 5.20

Art. 28	Art. 5.47/2 BVCW	VCW, art. 4.42, §4
Art. 29	Art. 5.47/7 BVCW	VCW, art. 5.52/1
Art. 30	Art. 5.56 BVCW	VCW, art. 5.22
Art. 31	Art. 5.56/1 BVCW	VCW, art. 4.42/2, zesde lid
Art. 32	Art. 5.57 BVCW	VCW, art. 5.22
Art. 33	Boek 5, deel 2, titel 3, opschrift hoofdstuk 2	Opschrift
Art. 34	Boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, opschrift afdeling 2	Opschrift
Art. 35	Art. 5.58 BVCW	VCW, art. 5.22
Art. 36	Art. 5.60 BVCW	VCW, art. 5.22
Art. 37	Art. 5.61 BVCW	VCW, art. 5.22
Art. 38	Art. 5.62 BVCW	VCW, art. 5.22
Art. 39	Art. 5.63 BVCW	VCW, art. 5.22
Art. 40	Art. 5.64 BVCW	VCW, art. 5.22
Art. 41	Art. 5.65 BVCW	VCW, art. 5.22
Art. 42	Art. 5.67 BVCW	VCW, art. 5.22
Art. 43	Art. 5.70 BVCW	Indexatiebepaling
Art. 44	Art. 5.72 BVCW	VCW, art. 5.33
Art. 45	Art. 5.74 BVCW	VCW, art. 5.33
Art. 46	Art. 5.76 BVCW	VCW, art. 5.33
Art. 47	Art. 5.77 BVCW	VCW, art. 5.33
Art. 48	Art. 5.79 BVCW	Indexatiebepaling
Art. 49	Art. 5.163 BVCW	VCW, art. 5.73
Art. 50	Art. 5.164 BVCW	VCW, art. 5.73
Art. 51	Art. 5.166 BVCW	VCW, art. 5.73
Art. 52	Art. 5.167 BVCW	VCW, art. 5.73
Art. 53	Art. 5.168 BVCW	VCW, art. 5.73
Art. 54	Art. 5.170 BVCW	VCW, art. 5.73
Art. 55	Art. 5.172 BVCW	VCW, art. 5.73
Art. 56	Art. 5.174 BVCW	VCW, art. 5.73
Art. 57	Art. 5.225 BVCW	VCW, art. 2.22, §2, art. 4.42, §4, art. 5.20 en art. 5.22
Art. 58	Art. 6.2 BVCW	Indexatiebepaling
Art. 59	Art. 6.3/1 BVCW	VCW, artikel 6.3/1
Art. 60	Art. 6.5 BVCW	VCW, art. 6.5
Art. 61	Art. 6.16 BVCW	VCW, art. 6.12, vierde lid
Art. 62	Art. 6.18 BVCW	VCW, art. 6.12, derde lid
Art. 63	Boek 6, deel 9, titel 1 opschrift hoofdstuk 1	VCW, art. 6.23, eerste lid
Art. 64	Art. 6.48 BVCW	VCW, art. 6.23, eerste lid
Art. 65	Art. 6.49 BVCW	VCW, art. 6.23, eerste lid
Art. 66	Art. 6.50 BVCW	VCW, art. 6.23, eerste lid
Art. 67	Art. 6.51 BVCW	VCW, art. 6.23, eerste lid
Art. 68	Art. 6.52 BVCW	VCW, art. 6.23, eerste lid
Art. 69	Art. 6.55 BVCW	VCW, art. 6.23, eerste lid
Art. 70	Boek 6, deel 2, titel 1 hoofdstuk 2	VCW, art. 6.23, eerste lid
Art. 71	Art. 6.61 BVCW	VCW, art. 6.26
Art. 72	Art. 7.25 BVCW	VCW, art. 5.22

Art. 73	Art. 7.29 BVCW	VCW, art. 5.33
Art. 74	Art. 7.30 BVCW	VCW, art. 5.20
Art. 75	Art. 7.51 BVCW	VCW, art. 6.23, eerste lid
Art. 76	Art. 7.51/3	VCW, art. 5.20
Art. 77	Art. 7.51/4 tot en met 7.51/6 BVCW	VCW, art. 4.48, derde lid en art. 5.20
Art. 78	Art. 7.51/7 BVCW	VCW, art. 6.23, eerste lid en art. 6.26
Art. 79	Art. 7.51/8 tot en met 7.51/10 BVCW	VCW, art. 5.22
Art. 80	Bijlage 6/1	VCW, art. 4.2, §1
Art. 81	Bijlage 26 (art. 4)	VCW, art. 6.16, tweede lid
Art. 82	Bijlage 28	VCW, art. 5.20
Art. 83	Inwerkingtredingsbepaling	/
Art. 84	Uitvoeringsbepaling	/

3.2. Met de in deze tabel aangevoerde rechtsgronden kan worden ingestemd, onder voorbehoud van wat volgt.

3.3. Voor de artikelen 11 tot 13 van het ontwerp wordt rechtsgrond gezocht in het niet-bestaande artikel 4.4/1, tweede en derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De artikelen 11 en 12 van het ontwerp vinden rechtsgrond in artikel 4.1/1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In die bepaling wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om de wijze te bepalen waarop aan de herinvesteringsverplichting wordt voldaan. Artikel 13 van het ontwerp vindt dan weer rechtsgrond in de laatste zin van het derde lid van hetzelfde artikel, naar luid waarvan de Vlaamse Regering de wijze bepaalt waarop de initiatiefnemer aantoont dat aan de herinvesteringsverplichting vermeld in het eerste lid is voldaan teneinde niet tot terugbetaling van de subsidie te zijn gehouden.

3.4. Voor artikel 15 van het ontwerp wordt rechtsgrond gezocht in artikel 4.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Vermits het ontworpen artikel 4.51, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 betrekking heeft op subsidies voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur om initiatiefnemers in staat te stellen sociale huurwoningen, basiskoten, geconventioneerde huurwoningen en sociale koopwoningen ter beschikking te stellen, en niet op de vergoeding vermeld in artikel 6.3/2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vindt die bepaling enkel rechtsgrond in het eerste lid van artikel 4.16 van diezelfde codex.

3.5. In het ontworpen artikel 5.70 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 43 van het ontwerp) wordt de indexatie geregeld van de bedragen vermeld in de artikelen 5.62, 5.63 en 5.65 van hetzelfde besluit. Die bepaling vindt rechtsgrond in artikel 5.22 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

3.6. Artikel 48 van het ontwerp strekt tot wijziging van de indexatiebepaling vervat in artikel 5.79 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Die bepaling vindt rechtsgrond in artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar luid waarvan de Vlaamse Regering subsidie kan verlenen om de verhuurder van sociale huurwoningen en betaalbare studentenkamers in staat te stellen huurverminderingen toe te kennen, volgens de voorwaarden die ze bepaalt.

3.7. Artikel 58 van het ontwerp strekt tot wijziging van de indexatiebepaling vervat in artikel 6.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Volgens de gemachtigde vindt die bepaling rechtsgrond in:

“1. artikel 6.23 VCW (indexaties in het kader van huurprijsberekening) (zie ook advies van de Raad van State nr. 70.293/3 van 30 november 2021, p. 5)

2. artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, 2°/1 VCW (indexaties in het kader van bepalen van inkomensgrenzen/grenzen middelentoets);

3. artikel 6.18 VCW (plaatsbeschrijving);

4. artikel 6.28 VCW (indexaties in het kader van huurwaarborg).”

Hiermee kan worden ingestemd, aangenomen dat de gemachtigde artikel 6.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bedoelt, waarin de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de voorwaarden te bepalen waaronder de huurder bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg stelt ter nakoming van zijn verbintenissen (in plaats van artikel 6.28 van diezelfde codex, dat de duur van de huurovereenkomst betreft).

3.8. Voor artikel 59 van het ontwerp, dat strekt tot wijziging van artikel 6.3/1, § 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt rechtsgrond gezocht in artikel 6.3/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Te dien aanzien moet evenwel een onderscheid worden gemaakt tussen, enerzijds, artikel 59, 1° en 2°, van het ontwerp en, anderzijds, punt 3°, van die bepaling. De punten 1° en 2° vinden rechtsgrond in artikel 6.3/1, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar luid waarvan de Vlaamse Regering de categorieën van persoonsgegevens vermeld in het eerste lid van die bepaling nader kan omschrijven. Artikel 59, 3°, van het ontwerp, daarentegen, vindt rechtsgrond in artikel 6.3/1, § 6, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar luid waarvan de Vlaamse Regering aanvullende entiteiten kan aanwijzen waaraan persoonsgegevens voor specifiek omschreven doeleinden kunnen worden doorgegeven.

3.9. Artikel 72 van het ontwerp strekt tot wijziging van artikel 7.25, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Zoals uit de eerste zin van die bepaling blijkt, is ze genomen “[t]er uitvoering van artikel 5.26, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021”. Dat artikel voorziet in de mogelijkheid om de subsidie voor verrichtingen als vermeld in artikel 5.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 te verlenen aan een OCMW of een vereniging zonder winstoogmerk “als er serviceflats worden opgericht in het kader van een onroerende leasingovereenkomst tussen Serviceflats Invest nv en het OCMW of de vereniging zonder winstoogmerk”. Vermits artikel 7.25, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 betrekking heeft op de subsidiëring voor verrichtingen vermeld in artikel 5.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vindt artikel 72 van het ontwerp rechtsgrond in die laatstvermelde bepaling.

3.10. Artikel 79 van het ontwerp strekt tot toevoeging van, onder meer, artikel 7.51/8 aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In zoverre deze bepaling verwijst naar de artikelen 2.33/1, 2.33/9, 2.33/11, 2.33/14, 2.33/19 en 4.51 van hetzelfde besluit, vindt ze bijkomend rechtsgrond in de artikelen 2.22, § 2, en 4.16, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

VORMVEREISTEN

4. Zoals blijkt uit de hiervoor aangehaalde rechtsgrondentabel vindt artikel 14 van het ontwerp rechtsgrond in artikel 4.17, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In deze bepaling wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om “na overleg met de VMSW en de woonmaatschappijen” een regeling vast te stellen over het beheer door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: VMSW) van de financiële middelen van de woonmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking.

Gevraagd of het in die bepaling vermelde overleg heeft plaatsgevonden, antwoordde de gemachtigde:

“De wijziging die wordt doorgevoerd aan artikel 4.36 van het BVCW is louter een technische correctie die verder geen impact heeft op de woonmaatschappijen. Voor de berekening van de creditreferentie wordt nog steeds beroep gedaan op de Euribor 1 maand of Euribor 12 maand, afhankelijk van de rekening, die vroeger werd afgehaald van Bloomberg. Die gegevens zijn daar echter niet meer beschikbaar waardoor wordt overgestapt naar de publicaties door het ‘European Money Markets Institute’. Er wordt dus geen inhoudelijke wijziging aangebracht, aan de referentierentevoet wordt niets gewijzigd.”

Het antwoord van de gemachtigde lijkt betrekking te hebben op artikel 14, 1° en 2°, van het ontwerp, die ertoe strekken in artikel 4.36, eerste en vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de verwijzing te schrappen naar de relevante pagina van Bloomberg waarop de Euribor 1 maand en de Euribor 12 maand worden vermeld. Wat artikel 14, 3°, van het ontwerp betreft, kan het gebrek aan overleg enkel worden aanvaard voor zover het gegeven dat voor de debetreferentie wordt verwezen naar het tarief “‘voorschotten in rekening-courant’ zoals het meest recent gepubliceerd door het European Money Markets Institute” (in plaats van naar het tarief voor kaskredieten zoals het meest recent gepubliceerd voor de vorige kalendermaand), evenzeer kan worden beschouwd als een technische correctie zonder inhoudelijke weerslag op de woonmaatschappijen en op de VMSW, hetgeen de Raad van State, afdeling Wetgeving, niet heeft kunnen nagaan. Op dit punt moet dan ook een voorbehoud worden gemaakt.

ALGEMENE OPMERKINGEN

5.1. De artikelen 63 tot 70 van het ontwerp strekken tot wijziging van de regeling van de vaststelling van de huurprijs voor sociale huurwoningen, waarbij niet langer een onderscheid wordt gemaakt tussen, enerzijds, de sociale huurwoningen waarop een woonmaatschappij een zakelijk recht heeft en, anderzijds, ingehuurde sociale huurwoningen. Daarbij wordt, volgens de nota aan de Vlaamse Regering, “[o]m de algehele rendabiliteit van sociale woonprojecten binnen de aangepaste financiering te waarborgen, (...) een gerichte en beperkte verhoging van de huurprijzen vooropgesteld”.

Hiertoe worden de minimale huurprijzen verhoogd (artikel 64 van het ontwerp), wordt de patrimoniumkorting vervangen door een patrimoniumcorrectie die zowel positief als negatief kan zijn en wordt in een patrimoniumtoeslag voorzien (artikel 65 van het ontwerp). Daar staat tegenover dat de extra bijdrage van hogere inkomens wordt verminderd en dat de

energiecorrectie niet langer bovenop de minimale huurprijs wordt aangerekend (artikel 68 van het ontwerp).

In de nota aan de Vlaamse Regering wordt de impact op de reële huurprijs als volgt samengevat:

“De impact op de reële huurprijs van woningen in eigendom van de woonmaatschappijen, wordt geschat op een stijging van gemiddeld 30 euro of 7%. Dezelfde regels toegepast op de ingehuurde woningen zullen zorgen voor een daling van gemiddeld ca. 8,4% ten opzichte van de reële huurprijs die de sociale huurder momenteel betaalt. De impact van de wijziging op de gezinskorting is hierin niet meegenomen, bij gebrek aan data over het effectief aantal gezinsleden in co-ouderschap¹.”

5.2. Artikel 23 van de Grondwet bevat een *standstill*-verplichting die eraan in de weg staat dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau dat wordt geboden door de van toepassing zijnde wetgeving, in aanzienlijke mate vermindert zonder redelijke verantwoording.

Die *standstill*-verplichting kan echter niet zo worden begrepen dat ze elke wetgever, in het raam van zijn bevoegdheden, de verplichting oplegt om de regeling van de sociale huurwetgeving ongemoeid te laten. Zij verbiedt hun om zonder redelijke verantwoording maatregelen aan te nemen die een aanzienlijke achteruitgang zouden betekenen van het in artikel 23, eerste lid en derde lid, 3°, van de Grondwet gewaarborgde recht, maar zij ontzegt hun niet de bevoegdheid om te oordelen hoe dat recht op de meest adequate wijze wordt gewaarborgd.²

5.3. Gevraagd om de ontworpen regeling toe te lichten in het licht van het voorgaande, antwoordde de gemachtigde:

“Met de oprichting van de woonmaatschappijen in 2023 werden de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, elk met hun eigen methoden voor huurprijsberekening en subsidiëring, samengevoegd. Voor een woning in eigendom van de woonmaatschappij betaalt de huurder momenteel de marktwaarde, verminderd met een sociale korting op basis van onder meer het inkomen en de gezinslast. Voor een ingehuurde woning betaalt de huurder thans een huurprijs die doorgaans lager ligt dan de marktwaarde, verminderd met een huursubsidie als hij aan de voorwaarden voldoet. Hoewel in beide gevallen het risico op betaalbaarheidsproblemen significant wordt gereduceerd, betalen huishoudens met een gelijkwaardig socio-economisch profiel voor eenzelfde woning dus een hogere of lagere huurprijs, naargelang de woning in eigendom is van de woonmaatschappij of erdoor werd ingehuurd. Dat onderscheid is niet verantwoordbaar vanuit de doelstelling om een gelijke behandeling van alle sociale huurders te garanderen. De huurprijsberekening wordt daarom eengemaakt, wat in sommige gevallen zal leiden tot een hogere huurprijs. De aanpassingen aan de huurprijsberekening raken daarom aan het grondrecht op wonen.

Artikel 23 van de Grondwet kent burgers weliswaar geen individueel afdwingbaar recht toe, maar verplicht de overheid wel om actief werk te maken van de realisatie van grondrechten. De overheid heeft daarbij een ruime beoordelingsvrijheid, aangezien sociaaleconomische rechten afhankelijk zijn van beleidskeuzes en beschikbare middelen. Eens een bepaald beschermingsniveau is vastgelegd, mag dit niet wezenlijk worden

¹ Voetnoot 2 van de aangehaalde nota: Ter illustratie van de grootteorde: de impact van de gezinskorting op de gemiddelde huurinkomst ligt rond de 3,7%.

² Zie GwH 19 juli 2018, nr. 104/2018, B.6.3.

verminderd zonder legitieme redenen van algemeen belang (*standstill*-beginsel). Of nog: nieuwe maatregelen mogen het bestaande beschermingsniveau niet aanzienlijk verminderen, tenzij die achteruitgang redelijk kan worden verantwoord door redenen van algemeen belang.

Het uitgangspunt bij de eengemaakte huurprijsberekening blijft een inkomensgerelateerde huurprijsberekening met een sterke focus op betaalbaarheid. De impact op de reële huurprijs van woningen in eigendom van de woonmaatschappijen, wordt geschat op een stijging van gemiddeld 30 euro of 7%. Dezelfde regels toegepast op de ingehuurde woningen zullen echter zorgen voor een daling van gemiddeld ca. 8,4% ten opzichte van de huidige reële huurprijs. Zoals uit het antwoord op vraag 1 blijkt, werd een betaalbaarheidstoets doorgevoerd waaruit blijkt dat de woonquote steeds gerespecteerd blijft. Hoewel de aangepaste huurprijsberekening voor sommige sociale huurders zal leiden tot een hogere huurprijs, gaat het niet om aan aanzienlijke vermindering van het bestaande beschermingsniveau.

Bovendien wil deze maatregel net tegemoetkomen aan de ongelijke behandeling die thans bestaat tussen huishoudens in eigendomswoningen en huishoudens van ingehuurde woningen. Aangezien wordt ingeschat dat de huurprijs voor die laatste groep net zal dalen, komt de maatregel bovendien ten goede aan het grondrecht op wonen van die groep. Het betreffen legitieme redenen van algemeen belang.

Tot slot is de maatregel ook evenredig, gelet op volgende overgangsbepalingen: i) de nieuwe huurprijsberekening zal in principe alleen worden toegepast bij nieuwe verhuringen en bij nieuwe contracten of voor zittende huurders bij het afsluiten van een nieuw contract na verhuis naar een andere sociale woning of na grondige renovatie van de oorspronkelijke woning; ii) bij ingehuurde woningen (waarvoor de prijs gemiddeld daalt) zullen alle huurcontracten vanaf 1 januari 2027 overschakelen naar de nieuwe huurprijsberekening; iii) Om al te bruuske stijgingen bij die laatste overgang naar 1 januari 2027 te voorkomen, voorzien we ook een overgangsregeling die de jaarlijkse stijging beperkt tot maximaal 30 euro.”

5.4. Daargelaten de vraag of een (gemiddelde) huurprijsstijging van 7% als een aanzienlijke vermindering van het bestaande beschermingsniveau kan worden beschouwd, wat weinig waarschijnlijk lijkt, kan in dit geval sowieso worden aanvaard dat er een redelijke verantwoording is voor de ontworpen regeling, gelet op wat volgt.

Uit de nota aan de Vlaamse Regering, en uit het aangehaalde antwoord van de gemachtigde, blijkt dat de ontworpen regeling is ingegeven door twee beleidsdoelstellingen: enerzijds, de gelijke behandeling waarborgen tussen sociale huurders, ongeacht of een woonmaatschappij een zakelijk recht heeft op de sociale huurwoning die ze betrekken, dan wel of het om een ingehuurde sociale huurwoning gaat en, anderzijds, “de algehele rendabiliteit van sociale woonprojecten binnen de aangepaste financiering (...) waarborgen”.

Met de gelijke behandeling van sociale huurders wordt voldaan aan het bij de artikelen 10 en 11 van de Grondwet gewaarborgde beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie. Dat beginsel vereist niet dat de (hogere) huurprijs voor ingehuurde sociale huurwoningen wordt teruggebracht tot de (lagere) huurprijs voor sociale huurwoningen waarop de woonmaatschappij een zakelijk recht heeft: er wordt evenzeer aan voldaan wanneer de huurprijs voor de tweede categorie van sociale huurwoningen op het niveau van de eerste categorie wordt gebracht of wanneer, zoals te dezen het geval is, de huurprijs van de ene categorie wordt vermindert en de huurprijs van de andere categorie wordt vermeerderd tot een gezamenlijk niveau.

Daarbij moet rekening worden gehouden met de tweede, door de stellers van het ontwerp nagestreefde doelstelling, namelijk het waarborgen van de rendabiliteit van sociale woonprojecten binnen de aangepaste financiering. In het licht hiervan is het redelijk verantwoord dat ervoor wordt gekozen om de minderinkomsten die het gevolg zijn van de verlaging van de (gemiddelde) huurprijs voor ingehuurde sociale huurwoningen te compenseren door een verhoging van de (gemiddelde) huurprijs voor sociale huurwoningen waarop de woonmaatschappij een zakelijk recht heeft. Dat is des te meer het geval gelet op het gegeven dat een daling van de inkomsten van de woonmaatschappijen leidt tot een verhoging van de aan die maatschappijen toe te kennen subsidie, vermits de GSC die aan woonmaatschappijen wordt toegekend onder meer afhangt van hun (huur)inkomsten.³ Mede gelet op de schaarse overheidsmiddelen kan worden aanvaard dat de ontworpen regeling een dergelijke verhoging probeert te vermijden door de huurinkomsten van de woonmaatschappijen op niveau te houden, ook al wordt de huurprijs voor een deel van de sociale huurders verlaagd.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

6.1. De rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef moet worden aangepast aan hetgeen hiervoor over de rechtsgrond voor het ontwerp is opgemerkt.

6.2. In de rubriek ‘Vormvereisten’ in de aanhef moet als volgt worden verwezen naar dit advies van de Raad van State:

“De Raad van State heeft advies 78.751/3 gegeven op 3 februari 2026, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.”⁴

Artikel 1

7. Gelet op de wijzigingen waarin artikel 1, 4° en 5°, van het ontwerp voorziet, moet in artikel 1.2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bijkomend het woord “wordt” worden vervangen door het woord “worden”.

Artikel 18

8.1. Luidens het ontworpen artikel 4.160/3, zesde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 18, 1°, van het ontwerp) wordt het bedrag vermeld in het vierde lid van dat artikel jaarlijks geïndexeerd, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen het loonaandeel en

³ Zie de artikelen 5.71 tot 5.75 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

⁴ Omzendbrief VR 2019/4 van 25 oktober 2019 betreffende de wetgevingstechniek, aanwijzing 83, 4°.

het niet-loonaandeel van de subsidie. Het niet-loonaandeel “wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor de werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen”.

Hieromtrent om toelichting gevraagd, verklaarde de gemachtigde:

“De Vlaamse minister bevoegd voor het budgettair beleid, deelt de begrotingsinstructies mee aan de leden van de Vlaamse Regering via een omzendbrief. Het Departement Financiën en Begroting staat in voor de verdere communicatie naar de beleidsdomeinen. De begrotingsinstructies leggen de uitgangspunten van de begrotingsronde vast, gaande van het te hanteren begrotingsbeleid tot de technische paramaters (zoals index, evolutie loonkosten, brandstofprijzen,...) die daarbij worden gebruikt.”

In zoverre de begrotingsinstructies van de minister bevoegd voor het budgettair beleid verder gaan dan het louter meedelen van het indexcijfer, en de indexatieparameter de regels bepaalt aan de hand waarvan het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd, komt die bepaling neer op een machtiging aan de minister bevoegd voor het budgettair beleid om het indexatiemechanisme voor het niet-loonaandeel van de subsidie vast te stellen. Een delegatie aan een minister kan evenwel enkel betrekking hebben op bijkomstige of detailmatige aangelegenheden, wat hier niet het geval is. Bovendien worden de begrotingsinstructies in kwestie niet bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad, hetgeen overeenkomstig artikel 190 van de Grondwet nochtans is vereist opdat ze verbindend zouden kunnen zijn. Bijgevolg moet ook voor het niet-loonaandeel van de subsidie het indexatiemechanisme in het ontwerp worden opgenomen.⁵

8.2. In het ontworpen artikel 4.160/8, eerste en tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 18, 1°, van het ontwerp) wordt verwezen naar het koninklijk besluit van 31 mei 1933 ‘betreffende de verklaringen, af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen’.

Gevraagd naar het nut van die verwijzing gelet op hetgeen wordt bepaald in de wet van 16 mei 2003 ‘tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten’, antwoordde de gemachtigde:

“Dit artikel mag geschrapt worden, er kan inderdaad worden teruggevallen op de wet van 16 mei 2003 ‘tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof’, in combinatie met de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 die hier ook van toepassing is.”

⁵ Zie eerder adv.RvS 65.131/3 van 30 januari 2019 over een ontwerp dat heeft geleid tot het (inmiddels opgeheven) besluit van de Vlaamse Regering van 8 februari 2019 ‘tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot versterking van de SVK-werking’, opmerking 8.3.

Hiermee kan worden ingestemd, des te meer nu het koninklijk besluit van 31 mei 1933 buiten werking treedt op 8 april 2026.⁶

Artikel 22

9. In het ontworpen artikel 5.40, § 3, tweede lid, tweede zin, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 22, 2°, van het ontwerp) schrijve men voor de duidelijkheid en de volledigheid dat in afwijking van hetgeen in de eerste zin wordt bepaald, de studiekosten worden beperkt tot 12% “van het prijsplafond van de bouw vermeld in paragraaf 2” als de totale woningoppervlakte van het nieuwbouwproject, de totaalrenovatie of vervangingsbouw lager is dan 500 m².

Artikel 38

10. In het ontworpen artikel 5.61, § 1, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet worden gepreciseerd dat in het aldaar bedoelde geval de algemene kosten vermeld in het eerste lid, 2°, worden beperkt tot 9% “van de kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken, vermeld in het eerste lid, punt 1°”, vermits anders niet duidelijk is op basis waarvan de 9% wordt berekend waarvan in die bepaling gewag wordt gemaakt.

Artikel 41

11. In het ontworpen artikel 5.65, § 1, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 41, 1°, van het ontwerp) moet worden verwezen naar artikel 2.33/19, § 2, eerste (in plaats van “derde”) lid, van hetzelfde besluit. Het is immers in die bepaling dat het verzoek tot toewijzing van het jaarbudget wordt geregeld.

Artikel 52

12. Gelet op de wijziging waarin artikel 52 van het ontwerp voorziet, moet in artikel 5.167, § 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bijkomend het woord “worden” worden vervangen door het woord “wordt”.

Artikel 83

13.1. Uit artikel 83 van het ontwerp vloeit voort dat een aantal bepalingen van het te nemen besluit met terugwerkende kracht uitwerking hebben met ingang van 1 januari 2023 (artikelen 46, 2°, en 73), 12 september 2025 (artikelen 24, 2° en 3°, en 76) en 1 januari 2026

⁶ Zie immers de artikelen 118, 9°, en 119 van de wet van 29 februari 2024 ‘tot invoering van boek II van het Strafwetboek’.

(artikelen 11 tot 14, 19 tot 23, 24, 1°, 25 tot 27, 42, 1°, 44, 45, 46, 1°, 47, 48, 57, 1° en 3°, 77, 80 en 82).

Het verlenen van terugwerkende kracht aan besluiten kan slechts onder bepaalde voorwaarden toelaatbaar worden geacht, namelijk wanneer ofwel voor de retroactiviteit een wettelijke grondslag bestaat, ofwel de retroactiviteit betrekking heeft op een regeling waarbij, met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel, voordelen worden toegekend ofwel de retroactiviteit noodzakelijk is voor de continuïteit of de goede werking van het bestuur en daardoor, in beginsel, geen verkregen situaties worden aangetast.

Enkel indien de retroactiviteit van de ontworpen regeling in één van de opgesomde gevallen valt in te passen, kan deze worden gebillijkt.

13.2. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt dienaangaande het volgende gesteld:

“De artikelen 46, 2° en 73 houden verband met de berekening van de uitgaven van de GSC, waarvoor een retroactieve werking vanaf 1 januari 2023 bepaald wordt. De retroactieve inwerkingtreding is noodzakelijk om een vergetelheid recht te zetten waardoor voor woonmaatschappijen die erfpachtwoningen van sociale verhuurkantoren (SVK's) hebben overgenomen een lagere GSC werd berekend, dan beleidsmatig bedoeld werd. De bepaling van de forfaits voor onderhoud en werking voor 2024 en 2025 laten we – voor de eenvoud – ook op 1 januari 2023 in werking treden, hoewel daarvoor een inwerkingtreding vanaf 2024 strikt zou volstaan. Dit is noodzakelijk voor de goede werking van de diensten en tast in beginsel geen verkregen rechten aan.

Artikel 24, 2° en 3° en artikel 76, hebben een terugwerkende kracht tot 12 september 2025. Artikel 24 wijzigt de tussenkomst in de FS4-leningen van -1% naar -2% en is van toepassing op alle FS3-leningen die werden toegewezen vanaf het jaarbudget 2024 en waarvan de consolidatie van de lening ligt na 11 september 2025. Artikel 76 is van overeenkomstige toepassing op de raamovereenkomsten die op het FS3-budget worden afgesloten, maar waarvan de consolidatie van de lening vanaf 12 september 2025 plaatsvindt.

De artikelen 11 tot en met 14, 19 tot en met 23, 24, 1°, 25 tot en met 27, 42, 1°, 44, 45, 46, 1°, 47, 48, 57, 1° en 3°, 77, 80 en 82 treden in werking op 1 januari 2026. Afhankelijk van het moment waarop dit besluit wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad kan dit een retroactieve inwerkingtreding inhouden. De bepalingen handelen over de financieringsregels van sociale woonprojecten (verwerving, bouw en renovatie, GSC-berekening, ...) en tasten in beginsel geen verkregen rechten aan. De datum van inwerkingtreding beoogt eventuele interpretatiemoeilijkheden te vermijden door de artikelen – die in principe steeds een voordeel voor de woonmaatschappij kunnen bieden – van toepassing te maken vanaf het volledige jaar 2026.”

De gemachtigde voegde daar nog het volgende aan toe:

“• Artikel 46, 2°: IWT 1 januari 2023: Hier wordt een correctie doorgevoerd die ervoor zal zorgen dat bij de berekening van de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) extra kosten in rekening kunnen worden gebracht, namelijk de erfpachtvergoedingen die een woonmaatschappij betaalt voor woningen die door het toenmalige sociaal verhuurkantoor in erfpacht waren genomen vóór de oprichting van de woonmaatschappij. Door extra kosten in de berekening van de Gewestelijke Sociale Correctie op te nemen, zal een woonmaatschappij dus recht hebben op een hogere subsidie wat in haar voordeel is. Door de terugwerkende kracht tot 1 januari 2023 kan dit worden verrekend tot en met de GSC-

berekening van het referentiejaar 2023. Een woonmaatschappij zal in geen geval nadeel ondervinden van deze bepaling.

- Artikel 24, 2° en 3° en artikel 76 : IWT op 12 september 2025: Met deze terugwerkende kracht wordt de tussenkomst van de gesubsidieerde leningen opgetrokken van -1% naar -2% (FS3 wordt FS4) voor alle leningen die zijn toegewezen vanaf 12 september 2025. Artikel 76 heeft specifiek betrekking op raamovereenkomsten die op het FS3-budget waren afgesloten, maar waarvan de consolidatie van de lening vanaf 12 september 2025 plaatsvindt. Met deze terugwerkende kracht vallen die leningen ook onder de meer voordelige FS4-lening waar dus een tussenkomst wordt toegekend van -2%. Op 12 september 2025 keurde de Vlaamse Regering een conceptnota goed, waarin de contouren van de rationalisatie van de financiering werden duidelijk gemaakt, waaronder deze maatregel. Omdat deze wijziging een aanzienlijk voordeel biedt voor woonmaatschappijen werd toen ook aangekondigd dat de -2% lening van toepassing zou zijn op alle toegewezen leningen vanaf die datum, om te vermijden dat woonmaatschappijen projecten zouden uitstellen tot de regeling helemaal is uitgewerkt in het BVCW en gepubliceerd in het B.S. Een woonmaatschappij zal in geen geval nadeel ondervinden van deze bepaling.

- Artikel 73 : IWT op 1 januari 2023: Bij de berekening van de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) worden algemene werkings- en onderhoudskosten in rekening gebracht die zijn opgenomen in artikel 7.29 van het BVCW. Artikel 7.29 bevat een overgangsregeling die van toepassing was tot de berekening van de GSC voor het referentiejaar 2023. Om voor de nodige continuïteit te zorgen en de GSC ook te kunnen berekenen voor het referentiejaar 2024 (in kalenderjaar 2025) waarbij gebruik wordt gemaakt van ditzelfde forfait, is terugwerkende kracht vereist. Aangezien het in rekening te brengen bedrag nooit lager is dan het bedrag zoals het thans is bepaald, kent ook deze bepaling enkel bijkomende voordelen toe aan woonmaatschappijen en kan het voor hen geen nadelen veroorzaken.

- Artikel 11 – 13 – aanpassing herinvestingsverplichting : IWT op 1 januari 2026: De administratieve lasten worden verminderd in combinatie met een uitbreiding van de mogelijkheden om aan de herinvesteringsverplichting te voldoen. Ook deze bepaling kent enkel voordelen toe en de datum is gekozen om een eenduidige werking en rapportering vanaf die datum mogelijk te maken.

- Artikel 14 – IWT op 1 januari 2026 : de rapportering zoals vermeld in de huidige regelgeving is niet meer beschikbaar op ‘Bloomberg’ (zie ook vraag 6) die momenteel wordt vernoemd in artikel 4.36 van het BVCW. In die zin is het dan ook noodzakelijk voor de goede werking van de VMSW en de woonmaatschappijen dat met terugwerkende kracht kan gebruik worden gemaakt van de nieuwe locatie waar die informatie wordt ontsloten om de continuïteit te verzekeren. Dit heeft geen nadeel voor de woonmaatschappij want de werkwijze waarbij wordt gebruik gemaakt van de euribor 1 maand of euribor 12 maand voor de berekening van de referentie wordt op dezelfde manier verder gezet.

- Artikel 19 – 23, en artikel 24, 1°, artikel 25 – 27 : IWT op 1 januari 2026: met deze artikelen worden verschillende wijzigingen doorgevoerd aan de financiering van sociale woonprojecten. Meer bepaald wordt een correctiefactor ingevoegd bij de berekening van het subsidiabel prijsplafond bij de verwerving van onroerende goederen, wordt de prefinanciering van studiekosten mogelijk gemaakt, het aantal posten waarvoor een FS4-financiering kan worden opgenomen voor studiekosten uitgebreid en de prefinanciering van de aankoop van gronden meer voordelig gemaakt (nu 100% renteloos i.p.v. de huidige 40%). Door deze terugwerkende kracht kan dit voordeel gedurende een langere periode aan woonmaatschappijen worden toegekend.

- Artikel 42, 1° : IWT op 1 januari 2026: dit brengt een correctie aan die geen impact heeft op de woonmaatschappijen, namelijk het schrappen van bescheiden huurwoningen die werden vervangen door geconventioneerde huurwoningen, en het percentage in een gemengd sociaal woonproject dat wordt gecorrigeerd en afgestemd op artikel 5.60 van het BVCW. Daarnaast wordt het aandeel sociale huurwoning in een gemengd sociaal woonproject verlaagd van 80 naar 75% wat het voor een woonmaatschappij eenvoudiger maakt om een sociaal woonproject te realiseren.

- Artikel 44, 45, 46, 1°, en artikel 47 en 48 : IWT op 1 januari 2026: De inwerkingtreding van artikel 44 en 45 van het ontwerpbesluit is noodzakelijk om interpretatieproblemen over de berekening van de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) over werkingsjaar 2026 te vermijden. Daarbij wordt een administratieve vereenvoudiging doorgevoerd bij het in rekening brengen van huurinkomsten uit niet-residentiële ruimten, zonder dat daardoor nadelen ontstaan voor de woonmaatschappijen.

Wat artikel 46, 1° en artikel 47 en 48 betreft, dient opgemerkt te worden dat deze artikelen in werking moeten treden op 1 januari 2025, dit zal worden gecorrigeerd met het oog op definitieve goedkeuring van het ontwerpbesluit. De woonmaatschappijen gaan hier geen nadeel van ondervinden: het forfait voor de sociale dienst (berekend op ongeveer 60 euro per woning) wordt geïntegreerd in het forfait voor de algemene onderhouds- en werkingskosten dat gevoelig wordt opgetrokken. In 2025 bedraagt het forfait (per jaar) voor onderhouds-en werkingskosten op basis van de huidige regeling 1.600 euro voor een appartement en 1.380 euro voor een eengezinswoning of een duplex. Deze bedragen worden verhoogd tot 2.100 en 1.820 euro, wat een stijging is met 500 en 220 euro. Een woonmaatschappij zal door de verhoging van het forfait voor de onderhouds- en werkingskosten dus aanspraak kunnen maken op een hogere tussenkomst uit de Gewestelijke Sociale Correctie voor referentiejaar 2025, die wordt vastgesteld in het kalenderjaar 2026.

- Artikel 57, 1° en 3° : IWT op 1 januari 2026: de verwijzing naar deze artikelen kan worden geschrapt uit artikel 83 van het ontwerpbesluit omdat dit gekoppeld is aan de inwerkingtreding van artikel 8 en 9 van het ontwerpBVR, namelijk 10 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

- Artikel 77 : IWT op 1 januari 2026: Artikel 7.51/5 en 7.51/6 bevatten een overgangsregeling bij de introductie van de FS4-simulatietabel en de nieuwe berekening van het FS4-prijsplafond bij de verwerving van gronden die in werking treden op 1 januari 2026. De overgangsregeling zorgt voor een vlotte overgang en dat woonmaatschappijen geen nadelen zullen ondervinden bij de invoering van de FS4-simulatietabel en de nieuwe berekening van het FS4-prijsplafond bij de verwerving van gronden. Met artikel 7.51/4 wordt een overgangsregeling ingevoerd voor de doorverhuuractiviteit waarvoor bij nader inzien geen inwerkingtreding op 1 januari 2026 noodzakelijk is. De IWT van deze bepaling op 1/1/2026 veroorzaakt evenwel ook geen nadelen voor de woonmaatschappijen, en voor de duidelijkheid naar de sector toe, is het beter om deze bepaling toch op 1/1/2026 in werking te laten treden.

- Artikel 80 : IWT op 1 januari 2026: Deze bepaling implementeert de nieuwe FS4-simulatietabel in het BVCW. De aangepaste FS4-simulatietabel bevat tal van voordelen voor de woonmaatschappijen zoals de financiering van nieuwe bouwtechnieken, de plaatsing van PV-panelen die in aanmerking komt voor een FS4-financiering zonder dat er een koppeling wordt gemaakt met de EPB-vereisten,... Verder zorgt dit ook voor een eenvormige behandeling van de dossiers. Bovendien werd er een overgangsregeling opgenomen (zie artikel 77) die er voor zorgt dat een woonmaatschappij de meest gunstige financiering kan kiezen (nieuwe FS4-simulatietabel of de FS3-simulatietabel die van kracht was op 31 december 2025) als voor een bouw- of investeringsverrichting uiterlijk op

31 december 2025 een volledige aanvraag tot advisering van een voorontwerp of een volledige aanvraag tot advisering van een uitvoeringsdossier conform artikel 2.33/14, §3, eerste lid, bij Wonen in Vlaanderen werd ingediend.

• Artikel 82 IWT op 1 januari 2026 : Dit artikel implementeert de nieuwe investeringsvolumes die van toepassing zijn in de periode 2026 – 2024 voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Dit heeft geen onmiddellijk impact of nadelige gevolgen op de woonmaatschappijen maar de datum van IWT sluit op die manier mooi aan bij de tabel tot einde 2025.”

13.3. Op grond van die verantwoording kan de terugwerkende kracht, mits de door de gemachtigde aangekondigde wijzigingen wat de artikelen 46, 1°, 47 en 48 betreft, in beginsel worden aanvaard. Voor een aantal bepalingen is evenwel een nader onderzoek vereist.

13.4. Artikel 12 van het ontwerp strekt tot opheffing van 4.4/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin onder meer wordt bepaald dat woonmaatschappijen de overige 50% van de venale waarde, die overblijft na eventuele terugbetaling van de leningen die nog uitstaan op de sociale huurwoning, de geconventioneerde huurwoning of het basiskot, mogen herinvesteren op de manier zoals voorzien in artikel 4.4/1, § 1, 3°, van dat besluit. Artikel 13 van het ontwerp strekt tot vervanging van artikel 4.4/6, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin de voorwaarden worden bepaald waaronder een herinvestering geldig is.

Ten aanzien van die bepalingen, die uitwerking hebben met ingang van 1 januari 2026, stelt de gemachtigde dat ze “enkel voordelen” toekennen. Hieromtrent om toelichting gevraagd, verklaarde hij:

“De in artikel 12 voorziene schrapping van artikel 4.4/2 van het BVCW en de wijziging aan artikel 4.4/6 via artikel 13 van het ontwerpbesluit maken het niet moeilijker om te voldoen aan de herinvesteringsverplichting, zelfs integendeel:

- Het huidig art. 4.4/2 BVCW legt voorwaarden op waaronder kan worden geherinvesteerd in werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij. Door het schrappen van dat artikel vallen de voorwaarden weg, maar niet de mogelijkheid om te herinvesteren in werkings- en onderhoudskosten (aangezien die mogelijkheid – zonder voorwaarden – geboden wordt door toepassing van art. 4.4/1, §1, 3° BVCW).
- Ook het vervangen van het tweede lid van artikel 4.4/6 betekent in de praktijk enkel het schrappen van de voorwaarde die vermeld is in huidig artikel 4.4/6, 1° BVCW (‘de uitgave verloopt via rekening-courant die de initiatiefnemer aanhoudt bij de VMSW’). Door het schrappen van deze voorwaarde vormt het geen vereiste meer dat de herinvestering verloopt via die rekening-courant om geldig te zijn als herinvestering. De voorwaarde vermeld in huidig artikel 4.4/6, 2°, wordt alleen geherformuleerd in het vervangende tweede lid.

De retroactieve inwerkingtreding is louter bedoeld om de rapportering over de herinvesteringsverplichting door de woonmaatschappijen te vereenvoudigen, door hen in staat te stellen meteen over een volledig jaar op dezelfde manier te laten rapporteren.”

Wat artikel 12 van het ontwerp betreft, kan inderdaad worden aanvaard dat de opheffing van artikel 4.4/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de woonmaatschappijen tot voordeel strekt, vermits hieruit voortvloeit dat ze de overige 50% van de venale waarde van de sociale huurwoning die overblijft na eventuele terugbetaling van de leningen die nog uitstaan op de sociale huurwoning, de geconventioneerde huurwoning en het basiskot, niet alleen mogen herinvesteren op de manier zoals bepaald in artikel 4.4/1, § 1, 3°, maar ook op de

overige in die paragraaf vermelde manieren en dat de investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij niet langer moet worden gemotiveerd bij de goedkeuring van de jaarlijkse financiële planning.⁷

Ook ten aanzien van de vervanging waarin artikel 13 van het ontwerp voorziet kan worden aangenomen dat ze de woonmaatschappijen tot voordeel strekt, vermits het vereiste vervalt dat de herinvestering via de rekening-courant van de VMSW gebeurt. De voorwaarde in het ontworpen artikel 4.4/6, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat de herinvestering een niet-gesubsidieerd gedeelte van de uitgave betreft, komt thans reeds in de bestaande bepaling voor.

Bijgevolg kan de terugwerkende kracht voor de artikelen 12 en 13 van het ontwerp worden aanvaard.

Vermits, blijkens de nota aan de Vlaamse Regering, de opheffing waarin artikel 7 van het ontwerp voorziet, verband houdt met het gegeven dat overeenkomstig de wijziging waarin artikel 13 van het ontwerp voorziet de herinvestering niet langer via de rekening-courant van de VMSW moet gebeuren, rijst evenwel de vraag of de eerstvermelde bepaling dan ook niet uitwerking moet hebben met ingang van 1 januari 2026.

13.5. De door de gemachtigde gegeven verantwoording voor de terugwerkende kracht die wordt verleend aan artikel 14 van het te nemen besluit, lijkt vooral betrekking te hebben op de punten 1° en 2° van die bepaling. Om een bijkomende verantwoording gevraagd wat punt 3° betreft, verklaarde de gemachtigde:

Voor de retroactiviteit van artikel 14, 3°, van het ontwerpbesluit, kunnen we ons beroepen op de goede werking of de continuïteit van de openbare dienst. Meer bepaald kan voor de berekening van de referentierentevoet in 2026 geen beroep meer worden gedaan op de gegevens die werden gepubliceerd op Bloomberg. Hierdoor is het noodzakelijk om retroactief tot vanaf 1 januari 2026 een beroep te doen op de publicatie van de rentevoeten door het European Money Markets Institute.”

Die verantwoording kan slechts worden aanvaard voor zover het gegeven dat voor de debetreferentie wordt verwezen naar het tarief “‘voorschotten in rekening-courant’ zoals het meest recent gepubliceerd door het European Money Markets Institute” (in plaats van naar het tarief voor kaskredieten zoals het meest recent gepubliceerd voor de vorige kalendermaand) geen verkregen situaties aantast, hetgeen de Raad van State, afdeling Wetgeving, niet heeft kunnen nagaan. Op dit punt moet dan ook een voorbehoud worden gemaakt.

13.6. De door de gemachtigde gegeven verantwoording voor de terugwerkende kracht waarmee de artikelen 19 tot 23, 24, 1°, en 25 tot 27 van het te nemen besluit uitwerking zouden hebben, lijkt geen betrekking te hebben op de artikelen 19 en 20 ervan. Hierop gewezen verklaarde de gemachtigde:

“De aanpassingen, vermeld in artikel 19 en 20 van het ontwerpBVR, hebben betrekking op het schrappen van de ‘bulletlening met een tussenkomst in de leninglast’ uit

⁷ Overeenkomstig artikel 4.4/6, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet in het jaarverslag wel in een verantwoording worden voorzien over de evolutie van de herinvesteringsverplichting.

het BVCW (zie artikel 27 van het ontwerpbesluit). De bulletlening wordt vervangen door de toekenning van een gesubsidieerde FS4-lening van zodra de bouw- of investeringsverrichting principieel in aanmerking komt voor opname in de meerjarenplanning, waarvan de modaliteiten zijn uitgewerkt in artikel 5.44, §2 van het BVCW. Bij de bulletlening krijgt de woonmaatschappij een tussenkomst in de rentelast van 40%. Met deze aanpassing krijgt de woonmaatschappij een volledig renteloze prefinanciering van 100% omdat een FS4-lening in de opnamefase renteloos is. Deze verhoogde tussenkomst in de prefinanciering is dus een extra voordeel voor de woonmaatschappij.”

Gelet hierop kan de terugwerkende kracht voor de artikelen 19 en 20 van het ontwerp worden aanvaard.

Wat artikel 24, 1°, van het ontwerp betreft, dat strekt tot vervanging van artikel 5.44, § 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, moet worden opgemerkt dat in de ontworpen regeling niet langer gewag wordt gemaakt van een (bullet)lening voor de financiering van verwervingen van *onbebouwde* onroerende goederen, zodat de vraag rijst of die regeling de woonmaatschappijen wel tot voordeel strekt. De gemachtigde antwoordde dienaangaande het volgende:

“Het nieuwe artikel 5.44, §1, tweede lid, van het BVCW stemt overeen met het huidige artikel 5.44, §1, vierde lid, van het BVCW. Er wordt in de mogelijkheid voorzien dat een woonmaatschappij die een onroerend goed heeft aangekocht en gefinancierd met eigen middelen, die eigen middelen kan omzetten in een gesubsidieerde FS4-lening van zodra de verrichting voor de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen op de grond in kwestie vatbaar is voor toewijzing op een jaarbudget. De aankoop van het ‘onroerend goed’ heeft zowel betrekking op een bebouwde als een onbebouwde grond.

Voor de volledigheid moet ik nog aangeven dat bij het formuleren van nieuw artikel 5.44, §1, van het BVCW, de bepaling van het moment waarop de eigen middelen moeten worden omgezet in een FS4-lening, niet mee werd overgenomen. Dit is momenteel namelijk opgenomen in het huidige artikel 5.44, §1, derde lid, van het BVCW dat wordt opgeheven. Dit zal worden rechtgezet bij de definitieve goedkeuring.”

Hiermee kan worden ingestemd.

13.7. Artikel 42, 1°, van het te nemen besluit, dat strekt tot wijziging van artikel 5.67 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zou met terugwerkende kracht uitwerking hebben met ingang van 1 januari 2026. Erop gewezen dat die bepaling verwijst naar artikel 5.60 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat met ingang van 1 juli 2026 wordt gewijzigd bij artikel 36 van het te nemen besluit, verklaarde de gemachtigde:

“Dit moet inderdaad op elkaar worden afgestemd: artikel 36, 1°, van het ontwerpbesluit, dat een technische correctie bevat, namelijk het schrappen van de term ‘bescheiden huurwoningen’, dient ook in werking te treden op 1 januari 2026. Artikel 36, 2°, van het ontwerpbesluit zal dan in werking treden op 1 juli 2026. Dit wordt aangepast met het oog op definitieve goedkeuring van het ontwerpbesluit.”

Hiermee kan worden ingestemd.

13.8. De artikelen 44, 2°, en 45 van het ontwerp, die strekken tot wijziging van de artikelen 5.72, § 1, en 5.74 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, lijken tot gevolg te

hebben dat bij de berekening van de GSC langs de uitgavenzijde niet langer rekening wordt gehouden met uitgaven voor residentiële ruimten, maar wel langs de inkomstenzijde (ten belope van 50%), hetgeen de woonmaatschappijen tot nadeel lijkt te strekken. Die wijzigingen zouden uitwerking hebben met ingang van 1 januari 2026. Gevraagd hoe in het licht hiervan de terugwerkende kracht kan worden verantwoord, antwoordde de gemachtigde:

“Bij nader nazicht (...) is het toch de bedoeling dat artikel 44 en 45 van het ontwerpbesluit in werking treden op 1 januari 2025, samen met de aanpassing van het forfait voor de algemene werkings- en onderhoudskosten en de integratie van het forfait voor de sociale dienst hierin (artikel 46, 1° en artikel 47 en 48 van het ontwerpbesluit). Dit zijn verschillende, samenhangende ingrepen in de berekening van de Gewestelijke Sociale Correctie. In het geheel zal elke woonmaatschappij door de verhoging van het forfait voor de onderhouds- en werkingskosten er hoe dan ook sterk op vooruit gaan. Met de nieuwe manier van in rekening brengen van de huurinkomsten uit niet residentiële ruimten wordt een ingrijpende administratieve vereenvoudiging doorgevoerd. Overkoepelend is ook deze ingreep voordelig voor de woonmaatschappijen. Het is mogelijk dat er individueel een licht nadeel zit in dit afzonderlijke aspect, maar samengenomen met het verhoogde forfait is dat volstrekt onmogelijk: het eindresultaat is hoe dan ook zeer sterk in het voordeel van elke individuele woonmaatschappij.”

De terugwerkende kracht die aldus aan de ontworpen regeling zou worden gegeven kan evenwel slechts worden aanvaard voor zover ze elke woonmaatschappij individueel beschouwd tot voordeel strekt. De nota aan de Vlaamse Regering is wat dit betreft evenwel ambivalent, vermits erin gewag wordt gemaakt van “niet (...) al te ingrijpende verschuivingen in het eindresultaat”. Op dit punt moet dan ook een voorbehoud worden gemaakt.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE