

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN,  
GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen  
- Principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad, met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State

### **1. INHOUDELIJK**

#### **1.1 Context**

Op 15 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen, met het oog op de adviesaanvraag aan de Vlaamse Woonraad (VR 2016 1507 DOC.0816-1BIS). Naar aanleiding van dat advies wordt het ontwerp van besluit aangepast. De aanpassingen worden toegelicht in punt 1.2. Tot slot zijn er ook nog een aantal technische aanpassingen die worden toegelicht onder punt 1.3.

#### **1.2 Advies van de Vlaamse Woonraad**

De Vlaamse Woonraad heeft op 8 september 2016 advies uitgebracht over het ontwerp van besluit (advies 2016/15 – zie bijlage 2).

##### **1.2.1 Algemeen**

De Vlaamse Woonraad ondersteunt de beleidsintentie om de sociale koop te heroriënteren naar andere vormen van sociale eigendomsondersteuning. Ze onderkent het belang van de eigen woning en de rol van gerichte ondersteuning binnen het Vlaamse woonbeleid.

De Vlaamse Woonraad merkt op dat het ontwerpbesluit vooral de afbouw van de (historische) subsidies aan de sociale koopsector en bijhorende overgangsmaatregelen regelt, maar dat de alternatieve vormen van eigendomsondersteuning eerder beperkt uitgewerkt zijn.

De opmerking van de Vlaamse Woonraad is correct. Het was echter een bewuste keuze om de alternatieve vormen van eigendomsondersteuning in het ontwerpbesluit eerder beperkt uit te werken. Immers, door bepaalde aspecten niet (in detail) te regelen, beschikken de sociale huisvestingsmaatschappijen over een grotere vrijheid om creatief om te springen met de beschikbare middelen. Maar om tegemoet te komen aan de

opmerking worden in het ontwerp de mogelijkheid en de modaliteiten van een in erfpachtneming van de grond al dan niet met een aankoopoptie expliciet ingeschreven (zie artikel 4 van het ontwerp).

In dit verband kan ook verwezen worden naar het initiatief om een proefomgeving in te stellen waarbinnen nieuwe woonvormen de kans krijgen om op te starten in een regelluw kader (zie het voorontwerp van decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving dat op 15 juli 2016 principieel werd goedgekeurd). Concreet moet het project gericht zijn op de uitbouw van een model voor gemeenschappelijk wonen of een model voor erfpacht- en opstalconstructies waarbij de eigendom van de grond en de eigendom van de woning worden gescheiden. Een project dat bijvoorbeeld het model van Community Land Trust beoogt, kan, als het voldoet aan de gestelde voorwaarden, in aanmerking komen.

De Vlaamse Woonraad kan in beginsel instemmen met de grotere autonomie voor de betrokken actoren en de toepassing van een ruimere differentiatie in het instrumentarium, onder meer door grond en woning van elkaar af te splitsen. De Vlaamse Woonraad vraagt een grondige monitoring van de evoluties op het terrein.

De Vlaamse Woonraad vindt het blijvende sociale karakter van woningen die via de nieuwe formules ter beschikking worden gesteld een bijzonder aandachtspunt. Ze stelt dat met uitzondering van woningen gerealiseerd via een 'Community Land Trust' er geen garanties zijn dat de woning bij verkoop door de oorspronkelijke koper beschikbaar zal blijven voor een 'sociaal' doelpubliek of dat een deel van de gerealiseerde meerwaarde terugvloeit naar de overheid (met uitzondering van de terugvordering van toegestane subsidies of kortingen bij verkoop binnen de 20 jaar). De Vlaamse Woonraad meent dat het spanningsveld tussen individuele vermogensopbouw (via realisatie meerwaarde bij verkoop) en het blijvend 'sociaal' ter beschikking stellen van eigendomswoningen een grondig debat vergt.

De stellers van het ontwerp zijn het eens dat het sociale karakter van de woningen voldoende lang gegarandeerd moet blijven. Daarom hebben de kopers de verplichting om gedurende 20 jaar de woning te bewonen, er geen zakelijk recht op af te staan of te verkopen. Als er subsidies verleend zijn voor de infrastructuur, zal de overheid die lineair terugvorderen als de verplichtingen niet worden nageleefd. Daarnaast zal de koper ook minstens een deel van de toegestane korting lineair moeten terugbetalen aan de verkoper als hij de verplichtingen niet naleeft en als de verkoopprijs minder dan 90% van de venale waarde bedroeg (zie punt 1.2.4).

### **1.2.2 Ruimere differentiatie**

De Vlaamse Woonraad onderschrijft de beleidskeuze om de sociale huisvestingsmaatschappijen een grotere autonomie toe te kennen bij de bepaling van de verkoopprijzen en de wijze waarop zij kortingen toestaan aan kandidaat-kopers. Dit biedt o.a. kansen voor vernieuwende formules zoals bv. Community Land Trust, uitgestelde koop, enz.

De Vlaamse Woonraad vraagt een duidelijke beleidskeuze omtrent de eventuele kortingen die door de koopmaatschappijen kunnen worden toegestaan via de valorisatie

van hun boekhoudkundige reserves. Verder geeft de Vlaamse Woonraad ook aan dat de nota aan de Vlaamse Regering onvoldoende informatie bevat om de financiële reserves van de koopmaatschappijen te kunnen inschatten. Ten slotte vraagt de raad om een grondige reflectie en verduidelijking met betrekking tot een gelijke behandeling van de kandidaat-kopers waarvoor het niet wenselijk is om sterk verschillende verkoopprijzen te hanteren die niet op objectieve woningkenmerken of financiële regelingen zijn gestoeld.

Wat de prijszetting betreft waren de sociale huisvestingsmaatschappijen steeds zelf verantwoordelijk om de SSI en/of SV-subsidies die ze kregen bij de bouw van sociale koopwoning, effectief door te rekenen aan de sociale koper, weliswaar binnen een bepaalde vork. Die autonomie wordt in het huidige systeem doorgetrokken waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen opnieuw zelf kunnen bepalen in welke mate ze een korting toestaan bij de verkoop van een sociale koopwoning. Daarbij zal ze echter moeten rekening houden met het feit dat de verkoopprijs van deze sociale koopwoning binnen de marges valt om in aanmerking te komen voor een bijzondere sociale lening.

De Vlaamse Woonraad stelt een zekere discrepantie vast tussen de 'versoepeling' van het regelgevend kader inzake de verkoopprijs van de woningen, de omvang/wijze waarop kortingen worden toegekend enz. , terwijl de toewijzingsregels wel onderhevig blijven aan een strikt regelgevend kader. In dit verband kan worden nagegaan of een meer vraaggerichte aanpak niet meer aangewezen is.

Aan deze opmerking wordt tegemoetgekomen. Het toewijzingssysteem wordt aangepast zodat het gericht werkt in functie van de interesse van de kandidaat-kopers en op basis van een modernere communicatie. Bijlage I en II van het Overdrachtenbesluit werden in die zin aangepast (zie artikelen 11 t.e.m. 18 van het ontwerp). Door deze nieuwe toewijzingsmethodiek is de overgangsbepaling<sup>1</sup> die was ingeschreven in het ontwerp dat voor advies aan de Vlaamse Woonraad werd voorgelegd, overbodig geworden en wordt dan ook geschrapt.

### **1.2.3 Maximale verkoopprijs**

Het principe voor de invoering van een maximale verkoopprijs voor sociale koopwoningen om in aanmerking te komen voor een bijzondere sociale lening wordt ondersteund door de Vlaamse Woonraad. Hierbij wordt wel aangegeven dat de nota aan de Vlaamse Regering onvoldoende informatie bevat om te beoordelen of deze grenzen pertinent en/of billijk zijn.

Op basis van de verkochte sociale koopwoningen in de periode van 1 januari tot 31 augustus 2016 bleek de gemiddelde verkoopprijs 169.165 euro te bedragen. Rekening houdend met de SBE en SV-subsidie die hier nog in rekening dienen te worden gebracht, samen dan met korting die de SHM's zullen toestaan, is 200.000 euro volgens de stellers van het ontwerp een billijke grens. Bovendien speelt hier ook de betaalbaarheid voor de sociale kopers een rol waardoor het niet de bedoeling kan zijn om de grenzen op te trekken. Ten slotte dient er nog opgemerkt te worden dat in het kader van de aanpassing van het stelsel van de bijzondere sociale leningen, ook zal

---

<sup>1</sup> "De kandidaat-koper die op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit is ingeschreven in een register van sociale koopwoningen, kan binnen een termijn die de verkoper vaststelt, melden dat hij zich ook of uitsluitend kandidaat wil stellen voor een sociale koopwoning waarbij hij de grond in erfpacht zal nemen."

worden onderzocht om tot een regionale prijsdifferentiatie te komen, waardoor de grens van 200.000 euro dus zal fluctueren afhankelijk van de ligging van de woning.

De Vlaamse Woonraad stelt dat het ontwerp in een verhoging van de maximale verkoopprijzen in de centrumsteden en de rand rond Brussel voorziet. De Vlaamse Woonraad verwijst als mogelijke alternatieve benadering voor het vastleggen van regionaal gedifferentieerde maximale verkoopprijzen naar de studie van het Steunpunt Wonen, waarin een mogelijke differentiatie voor het stelsel van sociale leningen wordt voorgesteld die gebruik maakt van een hedonische prijsanalyse. Daarnaast vraagt de Raad om ook prijsdifferentiatie mogelijk te maken op basis van andere kenmerken dan enkel de ligging van de woning, bv energiezuinigheid van de woning of de gezinssamenstelling van de kopers.

De stellers van het ontwerp wijzen er op dat het ontwerp niets wijzigt aan de huidige verhoging van de maximale verkoopprijzen in de centrumsteden en de rand rond Brussel.

Wat de vraag naar een ruimere differentiatie betreft, wordt verwezen naar de evaluatie van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013<sup>2</sup> waar een oefening naar ruimere differentiatie deel van uitmaakt.

De Vlaamse Woonraad wijst er op dat voor de erfpacht- en opstalformules, in het ontwerp geen maximale richtbedragen voorop gesteld zijn.

Dit is een terechte opmerking. Het ontwerp wordt aangevuld (zie artikel 46 van het ontwerp). Als de grond in erfpacht wordt gegeven, kan er een bijzondere sociale lening worden verleend als de verkoopprijs van de woning, exclusief btw, verhoogd met enerzijds de erfpachtvergoeding die wordt betaald bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst, exclusief registratierechten, en anderzijds de geraamde kostprijs van de nog uit te voeren werkzaamheden, exclusief btw, niet hoger is dan 200.000 euro. Er wordt ook toegevoegd dat de duur van de lening niet meer mag bedragen dan 2/3<sup>de</sup> van de duur van de erfpachtovereenkomst. De redenering is dat de waarde van een onroerend goed op een grond in erfpacht sneller zal (kan) dalen, dan de uitstaande hypothecaire schuld. Om dat risico niet te groot te maken voor de kredietverlener bij een eventuele uitwinning wordt die beperking ingeschreven (zie artikel 52 van het ontwerp).

#### **1.2.4 Wederinkoop en schadevergoeding**

De Vlaamse woonraad ondersteunt het principe dat een zekere terugbetaling van subsidies dient te gebeuren als de voorwaarden inzake bewoning niet langer worden nageleefd. Het lijkt de Raad eerder aangewezen om de SSI subsidie à rato van de bewoningsduur terug te vorderen.

Het ontwerp wordt aangepast. De subsidie zal lineair worden afgeschreven op twintig jaar en worden teruggevorderd door de Vlaamse overheid ten gunste van het Fonds voor huisvesting. Wat de korting betreft, wordt er een onderscheid gemaakt tussen sociale koopwoningen of sociale kavels die aan minder dan 90% van de venale waarde worden verkocht en die aan 90% of meer van de venale waarde worden verkocht. In het

---

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan

eerste geval moet de koper minstens de helft van de korting van het resterende gedeelte van het verschil tussen 90% van de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale koopwoning als die gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met 1/20ste van het oorspronkelijke bedrag, terugbetalen als hij de verplichtingen niet naleeft. Als de verkoopprijs 90% of meer bedraagt van de venale waarde van de sociale koopwoning, kan de verkoper een vergoeding vragen die maximaal gelijk is aan het resterende gedeelte van het verschil tussen de venale waarde en de verkoopprijs van de sociale koopwoning als die gedurende twintig jaar elk jaar wordt afgeschreven met een twintigste van het oorspronkelijke bedrag (zie artikel 28 en 32 van het ontwerp).

### **1.2.5 Gemengde projecten**

De Vlaamse Woonraad onderschrijft het behoud van de SSI bij een beperkt aanbod sociale koop (20%) in geval van gemengde projecten.

Het ontwerpbesluit voorziet dat in gemengde projecten buiten de kern 100% SSI voor de huurwoningen slechts mogelijk is in projecten met 1/3de koopwoningen. Dit is niet afgestemd op de algemene voorwaarde dat maximaal 20% van gemengde projecten koopwoningen mogen zijn om in aanmerking te komen voor SSI (waardoor de facto geen SSI voor de 1/3 koopwoningen kan worden toegekend). Gemengde projecten buiten de kern worden hierdoor ernstig gehypothekeerd. De Vlaamse Woonraad vraagt deze bepaling aan te passen (80/20 verhouding).

De regeling ziet er als volgt uit: binnen de bestaande woonkern wordt 100% SSI ten laste genomen voor projecten met uitsluitend sociale huurwoningen en gemengde projecten (min. 80% huur).

Buiten de bestaande woonkern wordt 80% SSI ten laste genomen voor projecten met uitsluitend sociale huurwoningen en gemengde projecten (min. 80% huur). Voor gemengde projecten (min. 1/3 koop en max 2/3 koop) wordt 100% SSI ten laste genomen voor het aandeel sociale huurwoningen in het gemengd project.

Aangezien de gevraagde aanpassing een verhoging van de budgetten inhoudt, kan aan deze vraag niet tegemoet worden gekomen.

### **1.2.6 Overige opmerkingen**

De Vlaamse Woonraad is van oordeel dat de periode waarbinnen dat huurders die voldoen aan de voorwaarden van het aankooprecht dat recht nog kunnen uitoefenen, erg lang is en vraagt een kortere termijn te willen overwegen.

De stellers van het ontwerp zijn van mening dat een termijn van vijf jaar een redelijke termijn is. Een kortere termijn bepalen, lijkt een onevenredige aantasting van de verkregen rechten van de huurders.

De Vlaamse Woonraad vraagt om te overwegen om in het geval dat er een markconforme verkoop plaatsvindt, de clausules waaraan kopers zich moeten houden, te schrappen. Bij de verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen heeft de koper de verplichting om de woning binnen een termijn van vijf jaar na de aankoop te renoveren of te slopen.

De stellers van het ontwerp gaan gedeeltelijk in op de suggestie van de Vlaamse Woonraad. De verplichting om verkochte onverhuurbare woningen binnen een termijn van vijf jaar na de aankoop te renoveren of te slopen wordt geschrapt in de bijlage bij het ontwerp van besluit. De reglementering voorziet sinds het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 geen sanctie meer, voorheen was dat het gemeenrechtelijke recht van wederinkoop (5 jaar). Wegens niet-uitvoerbaarheid (termijn van verbintenis was ook vijf jaar) was de sanctie geschrapt. Gelet op het feit dat de onverhuurbare sociale huurwoning verkocht wordt aan venale waarde en de koper niet kan genieten van verlaagde registratierechten, is de verplichting vanuit dit instrument niet meer te verantwoorden. Er zijn andere instrumenten (woningkwaliteitsbewaking) om de renovatie en sloop te stimuleren/sanctioneren.

Die argumentatie gaat echter niet op voor de verkoop van sociale koopwoningen. Voor de kopers geldt de 20 jarige bewoningsplicht altijd, ook al hebben ze de woning aan venale waarde aangekocht. Op basis van de definitie van venale waarde<sup>3</sup> uit de Vlaamse Wooncode zal bij het bepalen van de venale waarde van een sociale koopwoning rekening worden gehouden met het BTW-tarief van 6%. Het voordelige BTW-tarief komt bijgevolg ten goede van de koper. De koper kan bovendien genieten van verlaagde aktekosten.

De Vlaamse Woonraad merkt op dat het ontwerpbesluit het maximaal beleenbare bedrag via een sociale lening beperkt tot 200.000 euro of tot de schattingsprijs (indien deze lager ligt dan 200.000 euro). In de praktijk kan de verkoopprijs afwijken van de schattingsprijs, bv omdat een schatting vooral rekening houdt met structurele woningkenmerken, en minder met de graad van afwerking (welke een impact kan hebben op de verkoopprijs). De Vlaamse Woonraad vraagt om dit te heroverwegen.

De stellers van het ontwerp behouden de bepaling. De schattingsprijs van een woning houdt steeds rekening met de waarde van de woning na de uitvoering van de werken. In die zin wordt dit al in rekening gebracht. Verder is het een bewuste kredietpolitiek om geen leningen toe te staan waarvan de quotiteit boven de 100% ligt. Op die manier worden zowel de kredietverstrekker als de sociale ontleners beschermd tegen mogelijke verliezen bij een gedwongen verkoop van de woning.

Het ontwerpbesluit handhaaft het minimuminkomen van kandidaat-ontleners. Aangezien de toekenning van een sociale lening steeds (verplicht) gepaard gaat met een solvabiliteitsonderzoek, vraagt de Raad de bepaling m.b.t. het minimuminkomen te willen heroverwegen.

De stellers van het ontwerp stellen voor om de bepaling te handhaven maar te vereenvoudigen. Het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006 introduceerde de vereiste van het minimuminkomen om pas afgestudeerden te ontmoedigen zich in te schrijven voor een sociale koopwoning. Die doelgroep werd niet als meest prioritaire doelgroep van het sociaal woonbeleid beschouwd. Als men op het laatst bekend aanslagbiljet een inkomen heeft dat minder bedraagt dan het bepaalde bedrag, kan men zich niet inschrijven of kan er geen sociale koopwoning worden toegewezen. Het minimuminkomen bepaalt dus net als het maximuminkomen de toegang tot het instrument sociale koopwoning. Met het besluit van de Vlaamse Regering van 21 april

---

<sup>3</sup> Artikel 2, §1, eerste lid, 39° van de Vlaamse Wooncode definieert het begrip 'venale waarde' als volgt: "de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als een onroerend goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding

2014 werd ook een minimuminkomen ingevoerd voor de sociale lening. Als men op het laatst bekend aanslagbiljet een inkomen heeft dat minder bedraagt dan het bepaalde bedrag, komt men niet in aanmerking voor een sociale lening. Als men wel in aanmerking komt, zal de kredietverstrekker nagaan of de aanvrager van een sociale lening solvabel is. In die zin staat het minimuminkomen los van de solvabiliteitstoets.

In het Overdrachtenbesluit wordt nu bepaald dat er naar een recenter jaar wordt gekeken of naar het lopende jaar als het inkomen op het aanslagbiljet onder de minimumgrens valt. Het inkomen kan dan met alle middelen worden aangetoond. Als de verkoper die middelen ontoereikend acht, wordt de verkoop geweigerd. M.a.w. als de inkomsten uit een recenter jaar of het lopende jaar onder het vereiste minimumbedrag valt, komt men toch in aanmerking voor de sociale koopwoning, voor zover men natuurlijk ook voldoet aan de maximumgrenzen. Die bepaling wordt vereenvoudigd. Als het inkomen op het laatst bekend aanslagbiljet onder de minimumgrens valt, zal er voortaan alleen naar de huidige inkomsten gekeken worden, dus niet meer naar een recenter jaar of het lopende jaar. De inkomsten van de kandidaat-koper/-aanvrager berekend over drie opeenvolgende maanden die voorafgaan aan het moment van de aftoetsing, en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, zullen in aanmerking worden genomen. De bepaling dat het inkomen met alle middelen kan worden aangetoond wordt geschrapt. Alleen de inkomsten die vermeld zijn bij de definitie van inkomen (art. 1, eerste lid, 12° van het Overdrachtenbesluit), worden in aanmerking genomen. Als de persoon met die inkomsten voldoet aan de minimumgrens, zal vervolgens voor het toekennen van een sociale lening de solvabiliteitstoets bepalend zijn. Als er een berekening heeft moeten plaatsvinden in het kader van het bepalen van het minimuminkomen, zal die berekening ook in aanmerking worden genomen voor de aftoetsing aan de maximumgrenzen en de renteberekening. (zie artikel 3, 1°, 3° en 6°, art. 48, art. 51, 1° van het ontwerp).

### **1.3 Bijkomende wijziging na advies van de Vlaamse Woonraad**

- artikel 3, 5° van het ontwerp

Naar analogie met het Kaderbesluit Sociale Huur wordt de eigendomsvoorwaarde verstrengd voor de kandidaat-kopers/ontleners. In het Kaderbesluit Sociale huur is een uitzondering bepaald voor de woning of de bouwgrond die een kandidaat-huurder kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (erfenis, schenking). Bij toewijzing van een sociale huurwoning, dient hij uit onverdeeldheid te treden binnen het jaar na toewijzing van de woning. Die uitzondering was niet opgenomen in het ontwerpbesluit. Artikel 3 van het ontwerp wordt daartoe aangepast. De kandidaat-koper die kosteloos een woning of een perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven, kan zich inschrijven voor een sociale koopwoning of kavel, maar er kan hem geen woning of kavel worden toegewezen zolang hij niet uit onverdeeldheid is getreden. Er was reeds een gelijkaardige bepaling voor personen die een vordering tot echtscheiding hebben ingesteld, en die gedeeltelijk of volledig een volle eigendom bezitten samen met de echtgenoot. Zij kunnen zich ook inschrijven. Bij toewijzing moeten ze wel gescheiden zijn en moet de eigendomskwestie uitgeklaard zijn (geen gedeeltelijke of volledige volle eigendom).

- artikel 51, 3° van het ontwerp

Het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013<sup>4</sup> bepaalt dat de rentevoet van een sociale lening in de eerste 6 jaar van de looptijd van de lening tweejaarlijks wordt herzien en vanaf het 10de jaar vijfjaarlijks. Die regeling houdt in dat ook al is de referentierentevoet zo sterk gedaald dat de rentevoet voor de sociale ontlener gedurende de hele looptijd van de lening steeds 2% zal bedragen, de herberekening toch dient uitgevoerd te worden. Dit vloeit enerzijds voort uit het feit er een minimumrentevoet van 2% is bepaald en anderzijds dat de rentevoet nooit meer mag bedragen dan 4/3 van de referentierentevoet. Dit betekent dat bij een referentierentevoet van 1,5% of minder, de rentevoet voor de sociale ontlener steeds 2% zal bedragen. Herzieningen zijn in dat geval nutteloos. De voorgestelde aanpassing bestaat er dan ook in om geen herberekening meer te doen als de referentierentevoet bij aanvang van de lening gelijk is aan of minder is dan 1,5%.

- artikel 54 van het ontwerp

Er wordt een overgangsbepaling ingevoerd voor de kandidaat-kopers die zijn ingeschreven vóór de inwerkingtreding van het besluit. Voor hen geldt de verstrengde onroerende eigendomsvoorwaarde voor de toewijzing van een sociale koopwoning of kavel pas na 1 jaar na de inwerkingtreding van het besluit. Op die manier hebben ze de tijd om uit onverdeeldheid te treden. Kopers die o.b.v. die overgangsbepaling een woning wordt toegewezen, zullen ook voor de sociale lening in aanmerking komen wat betreft de onroerende eigendomsvoorwaarde.

- artikel 58 van het ontwerp

Artikel 17 van het decreet van 14 oktober 2016 “houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen” wordt ook met dit ontwerp van besluit in werking gesteld. Dat artikel wijzigt artikel 22 van de Vlaamse Wooncode, voor wat de subsidiëring van de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur bij gemengde projecten betreft. Een en ander heeft te maken met de opmerking van de Raad van State dat een aantal bepalingen betrekking hebben op maatregelen die zouden kunnen worden beschouwd als steunmaatregelen die op grond van artikel 108, derde lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie. De Raad suggereerde in zijn advies om het ontwerp nog eens grondig te onderzoeken, en dit best in samenspraak met de bevoegde diensten van de Europese Commissie. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State heeft de decreetgever ervoor geopteerd de inwerkingtreding van het artikel in kwestie te laten bepalen door de Vlaamse Regering en in afwachting daarvan de nodige initiatieven te nemen.

De stellers van het ontwerpbesluit geven aan dat er intussen een eerste, informeel gesprek met de diensten van de Europese Commissie heeft plaatsgevonden. Op basis van dat overleg is een nota opgemaakt met een voorstel van kwalificatie, vervolgtraject en aanpak voor de verschillende steunmaatregelen. Op basis van die nota zal eerstdaags opnieuw contact opgenomen worden met de Europese Commissie. Vanuit die optiek kan er van uitgegaan worden dat tegen de inwerkingtreding van het voorliggende besluit het onderzoek m.b.t. de steunmaatregelen is voltooid en eventuele verdere initiatieven zijn genomen.

---

<sup>4</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan



#### **1.4. Monitoring van het nieuwe kader voor sociale koopwoningen**

Het nieuwe kader voor sociale koopwoningen zal worden gemonitord.

Artikel 10/1 van het Overdrachtenbesluit bepaalt dat de sociale huisvestingsmaatschappijen de VMSW na elke overdracht de gegevens moet bezorgen voor de berekening van de beheersvergoeding. Deze gegevens kunnen worden gebruikt voor de opvolging van de voorgestelde wijzigingen.

#### **2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

Geen wijzigingen

#### **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Geen wijzigingen

#### **4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN**

Geen wijzigingen

#### **5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

Geen wijzigingen

## 6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan bovengenoemd voorontwerp van besluit en aan de bijbehorende bijlage;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, te gelasten over voornoemd voorontwerp van besluit het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Vlaamse minister van binnenlands bestuur, inburgering, wonen, gelijke kansen en armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principiële ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering en bijlage
- het advies van de Vlaamse Woonraad