

BISNOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Ontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de verzekering gewaarborgd wonen
 - Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Het programmadecreet bij de begroting 2026 bepaalt dat de verzekering gewaarborgd wonen opnieuw wordt aangegaan door het Vlaamse Gewest. Hierdoor zal de verzekeringstaks niet langer verschuldigd zijn op de premies van de verzekering gewaarborgd wonen. Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt hieraan aangepast.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld: Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

1. Het bijgaand ontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2025/416 van 15 oktober 2025.
2. Het bijgaande ontwerp van besluit werd voor advies aan de Inspectie van Financiën voorgelegd. De inspectie van Financiën verleende advies nr. MV/25/352/128 KRAB2025003727 op 6 oktober 2025.
3. Het begrotingsakkoord werd op 24 november 2025 verkregen.
4. De Vlaamse Regering hechtte op 28 november 2025 haar principiële goedkeuring aan dit ontwerp van besluit (VR 2025 2811 DOC. 1083-1 en VR 2025 2811 DOC. 1083-2).
5. De Raad van State verleende advies 78.716/3 op 15 januari 2026. De Raad van State merkte terecht op dat artikel 5.71, §2, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geen rechtsgrond vormt voor het bijgaand ontwerp van besluit. Het ontwerp werd hieraan aangepast.

C. WIJZIGING AAN HET ONTWERPBESLUIT

Aan het ontwerpbesluit wordt een technische wijziging aangebracht. In de regelgeving van de verzekering gewaarborgd wonen wordt verwezen naar het overbruggingsrecht vermeld in artikel 3 van de wet van 22 december 2016 houdende invoering van een overbruggingsrecht ten gunste van zelfstandigen. De wet van 22 december 2016 werd echter opgeheven door de Programmawet van 26 december 2022. Het hervormde overbruggingsrecht is opgenomen in de Programmawet van 26 december 2022. De verwijzing naar de regelgeving over het overbruggingsrecht wordt geactualiseerd (zie toelichting bij artikel 3).

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Met het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen werd met ingang van 1 januari 2023 de Verzekering Gewaarborgd Wonen overgedragen van het agentschap Wonen in Vlaanderen naar het Vlaams Woningfonds (VWF).

Na de overdracht is gebleken dat het VWF als verzekeringsnemer de verzekeringstaks verschuldigd is op de verzekeringspremies. De verzekeringsverrichtingen zijn overeenkomstig artikel 173.1 van het Wetboek diverse rechten en taksen onderworpen aan een jaarlijkse taks als het risico in België gelegen is. Het tarief van de taks bedraagt 9,25% (artikel 175/1. Wetboek diverse rechten en taksen). In artikel 176/2 van het Wetboek diverse rechten en taksen staat vermeld dat de door de Gewesten aangegane verzekeringen vrijgesteld zijn van deze taks. Het VWF als privaatrechtelijke vennootschap valt niet onder de vrijstelling.

Het programmadecreet bij de begroting 2026 bepaalt dat de verzekering gewaarborgd wonen opnieuw wordt aangegaan door het Vlaamse Gewest. Hierdoor zal de verzekeringstaks niet langer verschuldigd zijn. Het VWF blijft verder de dossierbehandeling uitvoeren.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1:

De definitie van verzekeraar in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt aangepast omdat ingevolge deze wijziging de verzekeringsopdracht niet langer door het VWF aan de verzekeraar wordt uitbesteed.

Artikel 2:

Artikel 5.153 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt gewijzigd. Het is het Vlaamse Gewest dat opnieuw de premies van de verzekering gewaarborgd wonen ten laste neemt en de verzekering uitbesteedt aan een verzekeraar in plaats van het VWF.

Artikel 3:

Dit artikel voert een technische rechtzetting door in artikel 5.158, §3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In dit artikel wordt verwezen naar het overbruggingsrecht vermeld in artikel 3 van de wet van 22 december 2016 houdende invoering van een overbruggingsrecht ten gunste van zelfstandigen. De wet van 22 december 2016 werd echter opgeheven door de Programmawet van 26 december 2022. Het hervormde overbruggingsrecht is opgenomen in de Programmawet van 26 december 2022. In artikel 5.158, §3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de verwijzing naar de regelgeving over het overbruggingsrecht geactualiseerd.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Bij de overdracht van de verzekering gewaarborgd wonen van Wonen in Vlaanderen naar het Vlaams Woningfonds werd het budget van 9.071 keuro dat voorzien was op het begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT bij BO23 integraal overgedragen naar het Vlaams Woningfonds (VWF) via een verhoging van de toelage (QF0-1QDB2PJ-IS). Omwille van indexaties bedraagt dit budget ondertussen 9.207 keuro. Doordat de verzekering gewaarborgd wonen terug wordt aangegaan door het Vlaamse Gewest en de premies terug rechtstreeks ten laste vallen van het Vlaamse Gewest, zullen de premies weer vrijgesteld zijn van de jaarlijkse taks op de verzekeringsverrichtingen. De verzekeringstaks bedraagt 9,25%. Van de 9.207 keuro zal 8.357 keuro terugkeren naar begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT bij Wonen in Vlaanderen en wordt 850 keuro (nl. 9,25%) als een besparing afgedragen aan de algemene middelen Dit wordt geregeld in de begrotingsopmaak 2026.

Advies Inspectie van Financiën

Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd bekomen op 6 oktober 2025. De inspectie maakte in haar advies geen opmerkingen over het ontwerp.

Begrotingsakkoord

Het akkoord van de minister, bevoegd voor het budgettair beleid werd bekomen op 24 november 2025.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Doordat de aanbestedingsprocedure en de tenlasteneming terug worden opgenomen door het Vlaamse Gewest, vloeien er taken van het Vlaams Woningfonds (VWF) terug naar Wonen in Vlaanderen. Deze taken zullen worden opgevangen binnen de huidige personeelsbezetting.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Geen impact.

4 VERDER TRAJECT

Na definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering zal het besluit worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar definitieve goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de verzekering gewaarborgd wonen;
- 2° de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en jeugd, te gelasten het voormelde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad;

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Hans Bonte

Bijlagen:

1. Ontwerpbesluit
2. Advies nr. 78.716/3 van de Raad van State