

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

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

## Samenvatting

Naar aanleiding van het einde van de subsidiëringsperiode van intergemeentelijke samenwerking inzake lokaal woonbeleid wijzigt voorliggend voorontwerp van besluit het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid. Voorliggend voorontwerp van besluit legt de krijtlijnen vast voor een nieuwe subsidieperiode, die ingaat op 1 januari 2026 en loopt tot 31 december 2031, overeenkomstig met de gemeentelijke beleids- en beheerscyclus. Concreet worden het takenpakket, de berekeningswijze van de subsidie, de subsidievoorwaarden alsook de beoordelingswijze geregeld. Het partnerschapsmodel vormt hierbij de rode draad doorheen het voorstel en streeft ernaar om partners in een sfeer van vertrouwen en dialoog te laten samenwerken. Het voorstel houdt tenslotte rekening met de aanbevelingen uit het Evaluatierapport van het Steunpunt Wonen van 2023 alsook met de input van de sector.

Daarnaast bevat dit voorontwerp van besluit een aantal kleinere regelgevende aanpassingen en optimalisaties. Zo wordt de grens voor het aandeel sociale koopwoningen in gemengde projecten (huur en koop) opgetrokken van 20% naar 25%, om recht te hebben op infrastructuursubsidies voor alle woningen. Ook de dertien fusietrajecten van gemeenten vereisen een aantal aanpassingen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Tot slot worden in dit voorontwerp ook een aantal juridisch-technische onvolkomenheden in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 rechtgezet.

## 1 SITUERING

### A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsdomein: Omgeving

Beleidsveld: Wonen

### B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan:

- Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2024/312 van 22 november 2024;

- Het advies van de Inspectie van Financiën met referentie KDW/2024004641 van 28 november 2024;
- Het begrotingsakkoord van 24 januari 2025.
- Het advies van de Raad van State nr. 77.443/3 van 27 februari 2025.

Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 24 januari 2025 (VR 2025 2401 DOC.0027/1, DOC.0027/2).

### **Het advies van de Raad van State**

Het advies van de Raad van State, nr. 77.443/3 werd op 27 februari 2025 verkregen.

De Raad van State merkt op dat in de aanhef de rechtsgrond van ontworpen artikel 2.20, eerste en tweede lid en ontworpen artikel 6.6, §1, vierde lid dient te worden gecorrigeerd. De stellers van het ontwerp passen de rechtsgrond aan naar respectievelijk artikel 2.4, eerste lid en artikel 6.2, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De Raad van State stelt vast het begrip 'decreet van 22 december 2017' wordt gedefinieerd in artikel 1.2, eerste lid, 34°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waardoor de artikelen 1, 1°, 16, 3°, 23, 6°, 26, 1°, en 27 overbodig zijn. De stellers van het ontwerp laten de desbetreffende artikelen weg uit het ontwerp.

De Raad van State is van oordeel om niet langer e-mailadressen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op te nemen, om de toekomstbestendigheid van de regelgeving te waarborgen, door enkel te bepalen dat een aanvraag via e-mail aan het agentschap moet worden bezorgd. De stellers van het ontwerp onderschrijven dit en passen de artikelen 15, 2°, 23, 8°, 24, 26, 9°, en 31 van het ontwerp aan.

De Raad van State merkt een onvolledigheid op in het opschrift van het ontwerpbesluit. De stellers van het ontwerp passen het opschrift aan.

De Raad van State stelt voor om in ontworpen artikel 2.9, 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de nummering van onderdelen via letters (a), b), c), ...) aan te duiden in plaats van cijfers (1°, 2°, 3°, ...). De stellers van het ontwerp onderschrijven dit.

De Raad van State stelt vast dat in ontworpen artikelen 2.14, eerste lid, 1°, artikel 2.15, eerste lid, 1° en 2.16, eerste lid, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 'initiatieven' moet worden geschreven in plaats van 'basisinitiatieven', aangezien in de inleidende zin reeds wordt verduidelijkt dat het basisinitiatieven betreft. De stellers van het ontwerp onderschrijven dit.

### **Andere wijzigingen**

Naast de aanpassingen naar aanleiding van het advies van de Raad van State vindt u hieronder een overzicht van wijzigingen die aan het ontwerpbesluit dat op 24 januari 2025 principieel werd goedgekeurd, nog werden aangebracht:

- 1) In ontworpen artikel 2.11, eerste lid, 1° en 2° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een technische correctie doorgevoerd. Het gaat over het werkingsgebied van het project (niet van de initiatiefnemer) dat in overeenstemming moet zijn met de principes, vermeld in artikel 6 van het Regiodecreet van 3 februari 2023, en uit minimum drie gemeenten moet bestaan.
- 2) In ontworpen artikel 2.30/1, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een verwijzing gecorrigeerd. De initiatiefnemer kan namelijk enkel na de laatste (niet de eerste) vergadering van het werkingsjaar een aanvraag indienen bij het agentschap om een of meer eigen initiatieven te vervangen (artikel 24).
- 3) In ontworpen artikel 2.19, §2, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt verduidelijkt dat de eerste indicator berekend wordt tot 20.001 private huishoudens (en niet tot 20.000) (artikel 12).

- 4) De inwerkingtredingsbepaling wordt gewijzigd. Artikel 5, 2° van het ontwerpbesluit treedt uiterlijk op 1 januari 2028 in werking. De minister kan een eerder tijdstip bepalen (artikel 54).

## 2 INHOUD

### A. ALGEMENE TOELICHTING BIJ HET IGS-VOORSTEL

#### 2.1.1 Situering

Artikel 2.2, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: VCW) duidt de gemeente aan als regisseur van haar lokaal woonbeleid, waarbij aandacht uitgaat naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving. Hierbij zorgt ze binnen de grenzen van het subsidiariteitsbeginsel voor de uitwerking, sturing, afstemming en uitvoering van haar lokaal woonbeleid. In de praktijk zijn er verschillende complementaire manieren om invulling te geven aan de regisseursrol: de gemeente kan lokaal woonoverleg organiseren met de lokale woonactoren, zij kan de Vlaamse beleidsinstrumenten op het vlak van wonen toepassen en eigen reglementen en verordeningen vaststellen, zij kan een huisvestingsambtenaar aanstellen en/of een huisvestingsdienst uitbouwen, al dan niet met een woonloketwerking voor eerstelijnsdienstverlening aan de inwoners, zij kan samenwerken met de woonmaatschappij die actief is in de gemeente, zij kan deelnemen aan een intergemeentelijk samenwerkingsproject, enzovoort.

De gemeenten beschikken over de autonomie om zelf beleidskeuzes te maken die een oplossing bieden aan de problemen op de lokale woonmarkt of die inspelen op lokale opportuniteiten. Zij zijn dus vrij om een eigen woonbeleid te ontwikkelen, weliswaar binnen de contouren van het Vlaamse beleid, die onder meer in het voorliggende voorontwerp van besluit worden geschetst.

Een aantal steden en gemeenten hebben voldoende draagkracht en capaciteit om hun lokale woonbeleid te ontwikkelen. Andere gemeenten hebben nood aan ondersteuning. Mede daarom voorzien artikel 2.3 en artikel 2.4 VCW in een ondersteuning vanuit het Vlaamse Gewest. Die bestaat, zoals bepaald in artikel 2.10 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen (hierna: BVCW) van 2021, enerzijds uit begeleiding en ondersteuning van het agentschap Wonen in Vlaanderen, en anderzijds uit subsidiëring van intergemeentelijke samenwerking op het vlak van lokaal woonbeleid.

De subsidie IGS Lokaal Woonbeleid bestaat reeds enkele jaren ter ondersteuning van gemeenten bij het uitvoeren van haar taken. Initieel waren er facultatieve subsidies voor experimentele projecten (2004-2009), met woonloketwerking als een van de kerntaken. Vervolgens werd de subsidie in een regelgevend kader gegoten (cf. besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid), waarbij personeelskosten werden gesubsidieerd. Er waren enkele verplichte activiteiten en minstens één facultatieve activiteit uit te voeren. Het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (hierna: IGS 3.0) vormde een overgangperiode om de startdata van alle projecten vanaf IGS 4.0 (2020) gelijk te stellen met de gemeentelijke beleids- en beheerscyclus. Er werd afgestapt van de werkwijze met loonsubsidie; het kader schakelde over naar subsidiepunten en naar verplichte en aanvullende activiteiten per beleidsdoelstelling. De subsidie werd berekend o.b.v. parameters van het werkingsgebied, waarbij o.a. werd gekeken naar het aantal private huishoudens – vanuit de redenering dat een gemeente meer werk heeft als er meer woningen, en dus meer private huishoudens, zijn. Bovendien is woningkwaliteit zwaarder beginnen doorwegen sinds IGS 3.0. Dit was een voorbode voor het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid (hierna: IGS 4.0): deelnemende gemeenten moeten in de subsidieperiode 2020-2025 een aantal verplichte activiteiten uitvoeren en ten minste tweemaal per werkingsjaar een lokaal woonoverleg organiseren waarop een aantal thema's

besproken worden. Desgewenst kunnen ze ook een aantal aanvullende activiteiten uitvoeren. Deze kaderen steeds binnen de drie beleidsprioriteiten, met bijzondere aandacht voor de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en voor transversale en bovenlokale thema's die raakpunten hebben met wonen. IGS 4.0 kent een looptijd van 6 jaar met gelijke startdatum voor ieder intergemeentelijk samenwerkingsproject (hierna: IGS-project), de subsidieperiode loopt gelijk met de gemeentelijke BBC-cyclus. Daarnaast werden de procedures voor keuze, aanvraag en evaluatie verbeterd.

Op 12 december 2019 keurde de Vlaamse minister van Wonen een ministerieel besluit goed dat aan 70 IGS-projecten een subsidiebelofte verleende voor de periode 2020-2025. In juni 2022 konden die 70 IGS-projecten eenmalig een herziening van de activiteiten of het werkingsgebied aanvragen voor de periode 2023-2025. Eveneens konden subsidieaanvragen voor nieuwe IGS-projecten voor de periode 2023-2025 ingediend worden. Er werden 42 herzieningsaanvragen voor lopende IGS-projecten en 2 subsidieaanvragen voor nieuwe IGS-projecten ingediend. Vanaf 2023 steeg het aantal IGS-projecten in Vlaanderen van 70 naar 72. Vanaf 2023 geven 264 van de 300 gemeenten hun lokaal woonbeleid vorm via een IGS-project.

Ter voorbereiding van een nieuw subsidiekader voerde het Steunpunt Wonen in 2023 een evaluatie uit over de subsidiëring van intergemeentelijke samenwerking inzake lokaal woonbeleid (hierna: het Evaluatierapport)<sup>1</sup>. Daarnaast werd de sector betrokken bij de opmaak van een nieuw subsidiekader en bevraagd op verschillende momenten: in juni 2024 kregen IGS-coördinatoren en huisvestingsambtenaren de kans om input te geven over een eerste voorstel tijdens vijf focusgroepen en in september 2024 tijdens drie terugkoppelmomenten om feedback te geven op een herwerkt voorstel.

Voorliggend voorontwerp van besluit bepaalt de contouren van de subsidievoorwaarden voor de IGS-projecten in een nieuwe subsidieperiode, die ingaat op 1 januari 2026 en loopt tot 31 december 2031, overeenkomstig met de gemeentelijke beleids- en beheerscyclus. Het subsidiekader houdt rekening met de aanbevelingen uit het Evaluatierapport en past binnen de beleidslijnen van de Vlaamse Regering (cf. hieronder: Beleidscontext).

### 2.1.2 Beleidscontext

#### **Uit het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029:**

*“Sterkere lokale besturen voor een welvarender Vlaanderen. Het lokale bestuursniveau vormt het uithangbord van de overheid. Steeds meer wordt als eerstelijnsverheid gekeken naar onze lokale besturen om het voortouw te nemen bij complexe maatschappelijke uitdagingen. Om onze bestuurlijke organisatie beter af te stemmen op de uitdagingen van vandaag en morgen evolueren we naar een model op 2 pijlers: sterkere lokale besturen en een ondersteunende Vlaamse overheid.*

*Slagkrachtige lokale besturen zijn cruciaal om oplossingen te bieden voor de maatschappelijke uitdagingen van vandaag en morgen. We blijven lokale besturen ondersteunen om te werken aan schaalvergroting via fusies. Met de referentieregio's brengen we meer transparantie in het ondoorzichtige geheel van meer dan 2000 intergemeentelijke en bovenlokale samenwerkingsverbanden en verzelfstandigde entiteiten. Vlaanderen presenteert zich ook aan de lokale besturen als een ondersteunende en gestroomlijnde overheid. Via de referentieregio's komen we tot een betere en meer gebiedsgerichte samenwerking tussen de Vlaamse overheid en de lokale besturen en gaan we de verkokering tegen. [...]*

*Er wordt meer en meer gekeken naar onze lokale besturen om het voortouw te nemen. Maar soms hebben die onvoldoende bestuurskracht om hun taken tot een goed einde te brengen. Het ontbreekt hen aan ambtelijke capaciteit en soms ook aan schaalgrootte. Onze bestuurlijke organisatie moet daarom aangepast worden om de complexe maatschappelijke uitdagingen van vandaag en morgen beter het hoofd te bieden. [...]*

*We dragen het principe van lokale autonomie hoog in het vaandel. Vlaanderen gaat uit van maximaal*

---

<sup>1</sup> [Vanderstraeten, L., Van de Voorde, J., & Winters, S. \(2023\). Evaluatie van de subsidie voor intergemeentelijke samenwerking in het lokaal woonbeleid. Steunpunt Wonen.](#)

vertrouwen in zijn lokale besturen en biedt een zo groot mogelijke beleidsvrijheid aan de steden en gemeenten.”

“Alle handen moeten aan de ploeg voor het realiseren van dat benodigde extra aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen. De bouwsector, de lokale overheden, **intergemeentelijke samenwerkingsverbanden** en de woonmaatschappijen zijn daarbij onze partners bij uitstek. Als belangrijke stakeholders betrekken we hen nauw bij het Vlaamse woonbeleid.”

“Lokale energiehuizen en woonloketten zullen – waar mogelijk – **geïntegreerd** worden tot laagdrempelige en performante **energie- en woonloketten**. Die loketten zetten verder in op toegankelijke, eenvoudige, snelle en gecentraliseerde dienstverlening. We stimuleren collectieve renovaties via de Mijn VerbouwBegeleiding.”

#### **Uit de Beleidsnota Wonen 2024–2029:**

*“Slagkrachtige lokale besturen zijn cruciaal om oplossingen te bieden voor de maatschappelijke uitdagingen van vandaag en morgen. De gemeenten hebben conform artikel 2.2, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 reeds de regierol voor het woonbeleid op hun grondgebied. Dat betekent dat ze - binnen de grenzen van het subsidiariteitsbeginsel - zorgen voor de uitwerking, sturing, afstemming en uitvoering van het lokale woonbeleid. Zij hebben hier de beleidsvrijheid en ruimte om een eigen lokaal woonbeleid te ontwikkelen, binnen de contouren van het Vlaamse beleid. [...] Een aantal steden en gemeenten heeft voldoende draagkracht en capaciteit om hun lokaal woonbeleid zelf te ontwikkelen. Andere gemeenten zijn minder slagkrachtig en hebben nood aan ondersteuning. Mede daarom voorziet de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in een ondersteuning door het Vlaamse Gewest. Die bestaat enerzijds uit diverse vormen van begeleiding en ondersteuning vanuit het agentschap Wonen in Vlaanderen, en anderzijds uit subsidiëring van intergemeentelijke samenwerking (IGS) op het vlak van lokaal woonbeleid (zie ook Subsidie IGS). [...]”*

*Met de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid wilde de Vlaamse Regering de gemeenten in de periode 2020-2025 ondersteunen in hun regisseursrol en hen stimuleren om intergemeentelijk samen te werken. Op 1 januari 2020 telde Vlaanderen 70 gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid waarin 255 van de 300 Vlaamse gemeenten participeren. In juni 2022 konden die 70 IGS-projecten eenmalig een herziening van activiteiten en/of werkingsgebied aanvragen voor de periode 2023-2025. Ook konden ze subsidieaanvragen voor nieuwe IGS-projecten indienen. Dit resulteerde in 72 IGS-projecten waaraan 264 van de 300 Vlaamse gemeenten deelnemen.*

*Om te anticiperen op het einde van deze subsidieperiode, zal ik een nieuw subsidiekader uitwerken voor de periode 2026-2031. Hiervoor zal ik mij baseren op de Evaluatie van de subsidie voor intergemeentelijke samenwerking in het lokaal woonbeleid van het Steunpunt Wonen (2023). De doelstelling van de subsidie is om bij te dragen aan een goed functionerend lokaal woonbeleid met sterkere actoren zodat de bestuurskracht wordt verhoogd. Ik wil daarom de nodige marge en capaciteit bieden om expertise (verder) op te bouwen en te verruimen en de administratieve lasten verminderen. Daarnaast wil ik blijven inzetten op de begeleiding en ondersteuning vanuit het agentschap.”*

### **2.1.3 Krachtlijnen van het nieuwe voorstel**

#### **Vlaamse beleidsprioriteiten en gemeentelijke opdrachten rond wonen**

Boek 2, Deel 2, Titel 3 van het BVCW vermeldt de Vlaamse beleidsprioriteiten en opdrachten van gemeenten op het vlak van wonen voor de lokale beleidscyclus 2020-2025. Vlaamse beleidsprioriteiten zijn beleidsdoelstellingen die de Vlaamse regering formuleert en waarbij ze, al dan niet met een subsidieregeling, de lokale besturen aanmoedigt of verplicht om binnen de geformuleerde doelstellingen een eigen lokaal beleid te voeren.

Er wordt geopteerd – en aanbevolen in het Evaluatierapport – om de drie beleidsprioriteiten voor wonen te behouden voor de periode 2026-2031:

- *Beleidsprioriteit 1: De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden waarbij de gemeente bijzondere aandacht heeft voor (1) de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en (2) transversale en bovenlokale thema's die raakpunten hebben met wonen.*
- *Beleidsprioriteit 2: De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving waarbij de gemeente bijzondere aandacht heeft voor (1) de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en (2) transversale en bovenlokale thema's die raakpunten hebben met wonen.*
- *Beleidsprioriteit 3: De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen waarbij de gemeente bijzondere aandacht heeft voor (1) de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en (2) transversale en bovenlokale thema's die raakpunten hebben met wonen.*

Onder elk van deze drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor wonen worden gemeentelijke activiteiten vermeld. De lokale besturen dienen in hun strategische meerjarenplanning aan te geven hoe ze op het lokale niveau invulling geven aan deze beleidsprioriteiten. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de subsidieperiode 2020-2025 en de periode 2026-2031 werd gekozen voor een andere terminologie: "activiteiten" worden "initiatieven" en dus worden de "verplichte activiteiten" omgevormd tot "basisinitiatieven", de "aanvullende activiteiten" worden omgevormd tot "eigen initiatieven. In het verdere voorstel wordt enkel nog gesproken over initiatieven, met uitzondering voor de huidige activiteiten die van toepassing moeten blijven voor de bestaande IGS-projecten tot eind 2025.

Voor beleidsprioriteit 1 gaat het meer in het bijzonder om de volgende initiatieven voor beleidsprioriteit 1:

- de lokale woningmarkt in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde
- kerncijfers over de woningmarkt periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken;
- het ruimtelijk beleid betrekken bij het lokaal woonoverleg;
- voorzien in een aanbod van nood- of doorgangswoningen op lokaal of bovenlokaal niveau, of samenwerken met een partner om in een aanbod van nood- of doorgangswoningen te kunnen voorzien;
- een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid voeren, dat de volgende aspecten bevat:
  - een visie op sociaal wonen uitwerken en toepassen;
  - een partnerschap waarmaken met de woonmaatschappij die actief is in de gemeente;
  - een beleid voeren rond de activering van gronden en panden voor sociaal wonen;
  - de opdrachten, vermeld in deel 3, titel 2, van dit boek (inzake de monitoring van sociaal woonaanbod) uitvoeren;
  - de opdrachten, vermeld in boek 2, deel 3, titel 1 (inzake de planning en programmatie van projecten) uitvoeren, en het Projectportaal gebruiken, vermeld in artikel 4.46;
  - de toewijzingspraktijk van sociale woningen minstens één keer per jaar op het lokaal woonoverleg bespreken.

Het gaat meer in het bijzonder om de volgende initiatieven voor beleidsprioriteit 2:

- kerncijfers over de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken;
- een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren, dat de volgende aspecten omvat:
  - de decretaal toegekende opdrachten op het vlak van de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium correct uitvoeren;
  - beschikken over voldoende gemeentelijke woningcontroleurs.

Het gaat meer in het bijzonder om de volgende initiatieven voor beleidsprioriteit 3:

- kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken;

- gestructureerde basisinformatie aanbieden aan elke inwoner via een laagdrempelig geïntegreerd woon- en energieloket over:
  - de Vlaamse tegemoetkomingen aan en ondersteuningsmaatregelen voor gezinnen en alleenstaanden op het vlak van wonen,
  - sociaal huren, sociaal kopen en sociaal lenen,
  - de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
  - de relevante gemeentelijke, provinciale, gewestelijke en federale energiebeleidsmaatregelen;
  - energiepremies en -leningen, inclusief leningen bij de financiële sector;
  - energetische renovatie;
  - de verbouwen;
- inwoners ondersteunen bij de administratieve procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning;
- een partnerschap aangaan met het energiehuis dat actief is in de gemeente.

De activiteiten voor iedere Vlaamse gemeente zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid blijven behouden, met uitzondering van het aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan elke inwoner. Tot heden zijn gemeenten verplicht om gestructureerde basisinformatie over wonen aan te bieden aan iedere inwoner, maar wordt niet opgelegd op welke wijze (bijvoorbeeld via een woonloket). In voorliggend voorontwerp van besluit is het voorstel om zowel op vlak van wonen als energie gestructureerde basisinformatie aan te bieden aan elke inwoner via een laagdrempelig geïntegreerd woon- en energieloket. In de praktijk hebben de woon- en energieloketten reeds stappen gezet richting integratie en het Regeerakkoord wenst dit verder te stimuleren. Vanuit het perspectief van de burger is het belangrijk dat een geïntegreerd woon- en energieloket in iedere gemeente aangeboden wordt, maar om de sector de tijd te geven om in overleg met de Vlaamse administratie een invulling te geven aan de randvoorwaarden (cf. infra), wordt de effectieve integratie van woon- en energieloketten pas verplicht in 2027. Op die manier komen we tegemoet aan de noden en bezorgdheden van de sector en kunnen IGS-projecten wel de nodige voorbereidingen treffen in het afsprakenkader dat ze met de Energiehuizen afsluiten. De uitkomst van dit traject richting de integratie van woon- en energieloketten tegen 2027 zal naast de randvoorwaarden (afgestemde financiering, omlijnd takenpakket en duidelijk afsprakenkader) de garantie inhouden dat kosten die worden gemaakt voor de taken van dit geïntegreerd woon- en energieloket niet dubbel gesubsidieerd kunnen worden.

#### **Uitvoering lokaal woonbeleid via intergemeentelijke samenwerking op basis van partnerschap**

De VCW duidt de gemeente aan als regisseur van haar lokaal woonbeleid (cf. artikel 2.2, §1 VCW). Echter merken we dat niet alle gemeenten hun taken op zichzelf naar behoren kunnen uitvoeren, mogelijk omdat ze door hun omvang minder middelen en capaciteit kunnen inzetten voor de steeds complexer wordende beleidstaken, in het bijzonder wat betreft lokaal woonbeleid. Via de subsidiëring van intergemeentelijke samenwerking ondersteunt Vlaanderen het pad naar een efficiëntere en effectievere dienstverlening en een verhoging van de weerbaarheid en slagkracht van gemeenten. Vandaar is de voornaamste doelstelling van de subsidie IGS Lokaal Woonbeleid het verhogen van gemeentelijke bestuurskracht om bij te dragen aan een goed functionerend lokaal woonbeleid met sterkere actoren. Daarnaast moet er ook marge en capaciteit zijn om expertise (verder) op te bouwen en te verruimen. Voor die IGS-gemeenten die een voldoende bestuurskracht hebben bereikt om de basisinitiatieven op een efficiënte en effectieve manier uit te voeren, kan het nuttig zijn om meer in te zetten op innovatie, kennisdeling, regionale afstemming, expertise, enzovoort.

De aanbevelingen van het Evaluatierapport leggen er sterk de nadruk op om het nieuwe kader vanuit het partnerschapsmodel uit te werken. Het principe van het partnerschapsmodel vormt de rode draad doorheen voorliggend voorstel en streeft ernaar om partners, die betrokken zijn in de samenwerking, in een sfeer van vertrouwen en dialoog te laten samenwerken. Het doel is om via deze manier van samenwerken sterkere actoren te creëren. Vertaald naar de IGS-context wordt gestreefd naar het

creëren van sterkere lokale actoren die een optimaal lokaal woonbeleid kunnen voeren. Enkele belangrijke factoren die vanuit de literatuur naar voren worden geschoven, zijn (i) het aanbieden van de juiste hulpbronnen, (ii) voldoende communicatie en duidelijke afspraken, (iii) voldoende begeleiding en (iv) een sfeer van vertrouwen. Daarnaast beveelt het Evaluatierapport aan om de opdrachten van de IGS-projecten minder gedetailleerd te omschrijven in het subsidiebesluit en om de projecten meer vrijheid te geven om te kunnen inspelen op nieuwe noden en ontwikkelingen.

Uit de focusgroepen met de sector bleek vraag naar (i) voldoende duidelijkheid, maar liefst geen vooraf al te concreet gedefinieerde initiatieven, (ii) ruimte voor een eigen invulling van het takenpakket gebaseerd op de lokale noden, (iii) het kunnen aanpassen en vervangen van initiatieven gedurende de subsidieperiode om in te spelen op uitdagingen en/of onvoorziene omstandigheden en (iv) een minimaal performantieniveau voor het takenpakket, maar op maat gemaakt voor ieder IGS-project (om beter in te spelen op de grote diversiteit tussen en binnen projecten)<sup>2</sup>.

Hieruit vloeit het voorstel voort om te werken met basisinitiatieven en eigen initiatieven. Om een duidelijk onderscheid te maken met IGS 4.0 werd de terminologie aangepast als volgt: “verplichte activiteiten” worden omgevormd tot “basisinitiatieven”<sup>3</sup>, de “aanvullende activiteiten” noemen we voortaan “eigen initiatieven”. De basisinitiatieven, zoals vermeld in artikels 2.14, 2.15 en 2.16 BVCW, leggen vast wat we minimaal verwachten van een IGS-project en vormen de basis voor een effectief lokaal woonbeleid. Deze basisinitiatieven dienen uitgevoerd te worden door iedere gemeente in een IGS-project. Daarnaast willen we IGS-projecten de ruimte en vrijheid geven om aanvullend, op basis van de lokale situatie en noden, eigen initiatieven naar voren te schuiven om het lokaal woonbeleid naar een hoger niveau te tillen. Er bestaat vandaag reeds een grote diversiteit tussen en binnen IGS-projecten, we willen deze diversiteit mogelijk maken om in te spelen op het verschil in uitdagingen en ervaringsniveau. Het gevolg hiervan is dat niet iedere gemeente dezelfde uitdagingen kent en komt niet elke gemeente met evenveel ervaring aan de start. Hiermee moet rekening gehouden worden. Een IGS-project kan dus aanvullend eigen initiatieven voorstellen op basis van de lokale context, uitdagingen en ervaring.

Onder basisinitiatieven, uit te voeren door iedere IGS-gemeente, wordt verstaan:

- Minimum tweemaal per jaar een lokaal woonoverleg organiseren
- Beleidsprioriteit 1:
  - De initiatieven zoals vermeld in artikel 2.7 BVCW
  - Leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registeren en aanpakken
  - Verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken
- Beleidsprioriteit 2:
  - De initiatieven zoals vermeld in artikel 2.8 BVCW
  - De lokale partners via structurele samenwerking betrekken bij het lokale woningkwaliteitsbeleid
- Beleidsprioriteit 3:
  - De initiatieven zoals vermeld in artikel 2.9 BVCW
  - Een partnerschap aangaan met lokale partners (bv. inzake energie, rechtenverkenning, enzovoort).

Bovenstaande basisinitiatieven verschillen van de verplichte activiteiten vermeld onder de huidige artikelen 2.14 tot en met 2.16 BVCW (cf. IGS 4.0). De lijst van verplichte activiteiten werd herbekeken, wat resulteert in minder basisinitiatieven. Enerzijds werden de verplichte activiteiten, die zowel onder artikelen 2.7 tot en met 2.9 BVCW als onder artikelen 2.14 tot en met 2.16 BVCW werden vermeld, geschrapt uit de artikelen 2.14 tot en met 2.16 BVCW. In die artikelen wordt immers al integraal

---

<sup>2</sup> Er is een diversiteit tussen en binnen IGS-projecten zowel qua historiek en samenstelling, qua ervaring, qua lokale context als qua invulling van het takenpakket en expertise. Dit draagt bij tot een divers en functionerend lokaal woonbeleid, afgestemd op de lokale noden.

<sup>3</sup> De terminologiewijziging geldt zowel voor de artikels 2.7, 2.8 en 2.9 BVCW, die van toepassing zijn op elke Vlaamse gemeente, als voor de artikels 2.14, 2.15 en 2.16 BVCW, die van toepassing zijn op IGS-gemeenten.



verwezen naar basisinitiatieven vermeld onder artikelen 2.7 tot en met 2.9 BVCW. Anderzijds werd de lijst van verplichte activiteiten in overleg met de sector herbekeken en in het licht van het partnerschapsmodel aangepast: activiteiten die zodanig zijn ingeburgerd voor de uitvoering van het lokaal woonbeleid werden geschrapt. Bovendien werden enkele basisinitiatieven toegevoegd:

- de aanvullende activiteit AA 2\_6 “Verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken” werd omgevormd tot een basisinitiatief om een inhoudelijk samenhangend beleid te voeren. Het aanpakken van leegstand is reeds een basisinitiatief en aangezien er in de praktijk grote overlap is tussen verwaarlozing en leegstand is het logisch om ook verwaarlozing op te nemen als basisinitiatief.
- de aanvullende activiteit AA 2\_8 “De lokale partners via structurele samenwerking betrekken bij het lokale woningkwaliteitsbeleid” werd omgevormd tot een basisinitiatief omdat dit bijdraagt aan het voeren van een effectief lokaal woonbeleid;
- gestructureerde basisinformatie over wonen en energie aanbieden aan elke inwoner via een laagdrempelig geïntegreerd woon- en energieloket werd toegevoegd als basisinitiatief in artikel 2.9 BVCW wat een bijkomende werklast met zich meebrengt;
- de verplichte activiteit VA3\_11 “Een partnerschap aangaan met het energiehuis dat actief is in de gemeente” werd behouden als basisinitiatief, maar ruimer geformuleerd: “Een partnerschap aangaan met lokale partners” opdat het IGS-project meer op maat van het lokaal bestuur kan werken.

IGS-projecten kunnen naast de basisinitiatieven eigen initiatieven voorstellen, die onder één of meerdere Vlaamse beleidsprioriteiten van wonen vallen. Indien gewenst kan men hiervoor inspiratie opdoen en voorbeelden halen uit het inspiratiehandboek dat wordt aangereikt (cf. infra), maar de mogelijkheden worden hiertoe niet beperkt, net om de IGS-projecten in staat te stellen in te spelen op hun lokale noden inzake lokaal woonbeleid. Mogelijke voorbeelden van eigen initiatieven zijn:

- Beleidsprioriteit 1: huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten, aanpakken van dak- en thuisloosheid, samen met de lokale woonmaatschappij geconventioneerde huurwoningen realiseren, enzovoort.
- Beleidsprioriteit 2: een proactief woningkwaliteitsbeleid voeren, op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken uitvoeren en gratis conformiteitsattesten afleveren, enzovoort.
- Beleidsprioriteit 3: kwetsbare doelgroepen proactief opzoeken, sociaal en/of technische begeleiden op maat van kwetsbare inwoners, samenwerken met het vredegerecht en de deurwaarder in het kader van de procedure gerechtelijke uithuiszetting, enzovoort.

Via de basis- en eigen initiatieven zorgen we ervoor dat iedere deelnemende gemeente toewerkt naar het voeren van een effectief lokaal woonbeleid. Het IGS-project ondersteunt de gemeente enerzijds bij het uitvoeren van de basisinitiatieven. Deze initiatieven zijn uit te voeren door iedere deelnemende gemeente, waardoor duidelijk is wat minimaal verwacht wordt. Anderzijds kan het IGS-project nog eigen initiatieven voorstellen en wordt de ruimte gegeven om innoverend en creatief na te denken over lokaal woonbeleid. Het IGS-project krijgt de vrijheid om een eigen invulling te geven aan haar pakket van initiatieven, op maat van het lokale bestuur en de lokale context. Het partnerschapsmodel gaat uit van vertrouwen, wat impliceert dat we het vertrouwen hebben dat gemeenten, wanneer ze de beleidsruimte en vrijheid krijgen, voldoende ambitieus zullen zijn.

Uit de focusgroepen met de sector bleek het belangrijk om het opsporen, aanpakken en registreren van leegstand te behouden als verplicht basisinitiatief, naast de initiatieven zoals vermeld in artikel 2.7 BVCW, als hefboom naar gemeenten toe. Daarnaast gaf de sector aan dat de initiatieven in het kader van beleidsprioriteit 2, zoals vermeld in artikel 2.8 BVCW maar ook in Boek 3 van de VCW, al heel concreet en breed omschreven zijn en een aanzienlijke werklast meebrengen, waardoor we hiervoor geen bijkomende basisinitiatieven nodig achten. Wat betreft het geïntegreerd woon- en energieloket, dat valt onder artikel 2.9 BVCW, vormen een afgestemde financiering, een omljnd takenpakket en een duidelijk afsprakenkader cruciale randvoorwaarden. Vanuit het perspectief van de burger is het belangrijk dat een geïntegreerd woon- en energieloket in iedere gemeente

aangeboden wordt, maar om de sector de tijd te geven om in overleg met de Vlaamse administratie invulling te geven aan de vermelde randvoorwaarden, wordt de effectieve integratie van woon- en energieloketten pas verplicht in 2027. Op die manier komen we tegemoet aan de noden en bezorgdheden van de sector en kunnen IGS-gemeenten wel de nodige voorbereidingen treffen in het afsprakenkader dat ze met de Energiehuizen afsluiten.

### Subsidievoorwaarden

De subsidievoorwaarden zijn als volgt:

- Het project wordt gecoördineerd door een coördinator die minstens halftijds werkzaam is voor het project. Hij/zij fungeert als contactpersoon voor het agentschap.
- Elke deelnemende gemeente organiseert ten minste tweemaal per jaar een lokaal woonoverleg.
- Het project beoogt de realisatie van de Vlaamse beleidsprioriteiten op het vlak van wonen, en engageert zich derhalve om de basisinitiatieven zoals vermeld in art. 2.14, 2.15 en 2.16 BVCW in elke gemeente van het project uit te voeren.
- Het project kan ervoor opteren om naast de basisinitiatieven een aantal eigen initiatieven uit te voeren; die eigen initiatieven moeten niet in elke deelnemende gemeente worden uitgevoerd.
- Het werkingsgebied van het project is in overeenstemming met de principes van regiovorming, met inbegrip van de afwijkingsmogelijkheid, zoals voorzien in artikel 6 en 7 van het Regiodecreet van 3 februari 2023.
- Het werkingsgebied van het project bestaat minstens uit drie gemeenten. De minister kan een afwijking toestaan op deze voorwaarde als de initiatiefnemer hiervoor een gemotiveerde aanvraag bezorgt uiterlijk op het moment van de subsidieaanvraag (zie artikelsgewijze toelichting voor de inhoudelijke motivering).
- Gemeenten die al deel uitmaakten van een project dat onder de huidige regelgeving gesubsidieerd wordt, kunnen slechts subsidie krijgen voor een IGS-project in functie van de voorliggende regeling, als dit nieuwe project uit minstens evenveel of meer gemeenten bestaat. De minister kan op deze voorwaarde een afwijking toestaan als de initiatiefnemer hiervoor een gemotiveerde aanvraag bezorgt uiterlijk op moment van de subsidieaanvraag (zie artikelsgewijze toelichting voor de inhoudelijke motivering).

### Berekeningswijze van de subsidie

Uit de focusgroepen met de sector bleek vraag naar (i) een subsidieberekening op basis van werklast, (ii) voldoende aandacht voor kleine gemeenten, (iii) een indexering en indien mogelijk een verhoging van de middelen, en (iv) een eerlijke doorstroming van middelen tussen wonen en energie in het kader van de geïntegreerde woon- en energieloketten. Ook het Evaluatierapport beveelt aan om de financiële vormgeving niet langer te koppelen aan het aantal activiteiten alleen, maar de subsidie eerder af te stemmen op basis van indicatoren die een inschatting geven van de werklast of tijdsbesteding.

Het subsidiebedrag van een project is gelijk aan de subsidie voor de basisinitiatieven en in voorkomend geval te verhogen met de subsidie voor de eigen initiatieven. Voor de berekening van het subsidiebedrag van een project wordt gekeken naar de werklast.

De subsidie voor de basisinitiatieven (hierna: basissubsidie) wordt berekend aan de hand van twee indicatoren werklast, die een inschatting maken van de tijdsbesteding:

- Een eerste indicator is het *aantal private huishoudens binnen het werkingsgebied*. Het is aannemelijk dat een werkingsgebied met een hoger aantal huishoudens een hogere werklast kent, bijvoorbeeld door meer woningcontroles, meer procedures, meer vragen aan het loket, enzovoort.
- De tweede indicator is het *aandeel huurwoningen binnen het werkingsgebied*. Er werd voor deze indicator gekozen omdat kwetsbare doelgroepen zich voornamelijk op de huurmarkt bevinden, waar gemiddeld ook meer woningkwaliteitsproblemen voorkomen. Ondersteuning

van kwetsbare doelgroepen en acties rond woningkwaliteit vormen een belangrijk onderdeel van de basisinitiatieven, waardoor het ook een goede indicator van de werklast vormt.

Voor de berekening van de subsidie wordt de databron 'Provincies in cijfers'<sup>4</sup> geraadpleegd en worden de data van het jaartal 2023<sup>5</sup> gebruikt voor de hele subsidieperiode. Voor de eerste indicator wordt het aantal private huishoudens (Rijksregister) gebruikt. Voor de tweede indicator wordt het aandeel huurwoningen berekend als volgt: aantal private huishoudens in een huurwoning t.o.v. huishoudens met een gekende bewoningstitel (in percentage), waarbij een eigen verwerking wordt doorgevoerd: aantal private huishoudens - aantal private huishoudens met onbepaalde bewoningstitel = huishoudens met een gekende bewoningstitel.

Elke indicator wordt bekeken op het niveau van het werkingsgebied van een project, en niet op gemeentelijk niveau. Dit maakt de berekeningswijze van de basissubsidie fusieproof: lopende of toekomstige fusietrajecten van gemeenten binnen eenzelfde werkingsgebied zullen geen impact hebben op het subsidiebedrag,

Om de verschillen tussen IGS-projecten te bewaken worden voor iedere indicator categorieën afgebakend. Er wordt hierbij een iets groter gewicht gegeven aan de indicator *aantal private huishoudens binnen het werkingsgebied* om bij de subsidieberekening kleinere en minder slagkrachtige gemeenten een voldoende hoog basisbudget ter ondersteuning te bieden, alsook om groei te stimuleren.

Het subsidiebedrag voor de eigen initiatieven van een project (hierna: extra subsidie) wordt berekend op basis van het aantal deelnemende gemeenten binnen het werkingsgebied. Dit vanuit de redenering dat een werkingsgebied bestaande uit meerdere gemeenten ook meer werklast ervaart. Er werd bewust niet gekozen voor een differentiatie volgens aantal initiatieven, zoals aanbevolen in het Evaluatierapport, daar de invulling van eenzelfde initiatief zeer verschillend kan zijn en er dus geen bedrag per initiatief kan bepaald worden. Ook hier worden categorieën afgebakend, gaande van "3 deelnemende gemeenten" tot "5 of meer deelnemende gemeenten". De IGS-subsidie vertrekt vanuit de doelstelling om de bestuurskracht te verhogen en is daarom ook afgestemd op projecten die op meer beperkte schaal werken. Eens IGS-projecten 5 of meer gemeenten samenbrengen, is al een zekere bestuurskracht aanwezig om de werklast op te nemen waardoor een bijkomende subsidiëring voor meer deelnemende gemeenten niet nodig wordt geacht. Tegelijk bestaan onder het huidige subsidiekader slechts 9 van de 72 projecten uit meer dan 5 gemeenten.

De verhouding tussen de basissubsidie en aanvullende subsidie is in IGS 4.0 ca. 70% en resp. 30%. In voorliggend voorontwerp van besluit trekken we de verhouding voor de basissubsidie op naar 80%, de extra subsidie bedraagt dan 20% van het totaalbudget. De keuze om een groter gewicht te leggen bij de basissubsidie wordt verantwoord door de voornaamste doelstelling van de IGS-subsidie, zijnde het verhogen van bestuurskracht van gemeenten, waardoor vooral ondersteuning wordt geboden voor de verplichte basisinitiatieven. De Vlaamse Regering draagt lokale autonomie hoog in het vaandel en bovendien wordt er meer en meer gekeken naar lokale besturen om het voortouw te nemen (cf. Beleidscontext: Vlaams Regeerakkoord 2024-2029). Deze verhoging kan ook worden verantwoord vanuit de bijkomende basisinitiatieven (cf. supra) die werden opgelegd.

Het subsidiebedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform de indexatieparameters die de Vlaamse Regering hanteert bij de begrotingsopmaak van de Vlaamse Gemeenschap.

---

<sup>4</sup> [www.provincies.incijfers.be](http://www.provincies.incijfers.be)

<sup>5</sup> Er wordt gerekend met de meest recent beschikbare gegevens. Voor enkele indicatoren zijn recentere gegevens (van 2024) beschikbaar, maar aangezien er eigen verwerkingen worden doorgevoerd wordt geopteerd om over de hele lijn met cijfers van hetzelfde jaartal (2023) te rekenen. Indien we verschillende jaartallen zouden gebruiken, zou dit een vertekend beeld geven in de berekeningen.

## **Subsidieaanvraag: procedure, beoordeling en uitbetaling van subsidie**

### Procedure subsidieaanvraag bestaande projecten

De startdatum van de subsidiëringsperiode is 1 januari 2026, de einddatum is 31 december 2031.

Procedurestappen en termijnen:

- Tot 30/06/2025: mogelijkheid tot verkennend overleg met Wonen in Vlaanderen over de bespreking van het project en de invulling van het pakket van de eigen initiatieven. De initiatiefnemer kan de provincie mee uitnodigen voor het verkennend overleg, met het oog op eventuele samenwerking of cofinanciering. Na het verkennend overleg volgt een verslag, opgemaakt door de initiatiefnemer, en nadien eventueel een repliek door het agentschap.
- 30/09/2025: uiterste datum indiening subsidieaanvraag bij Wonen in Vlaanderen
- 31/10/2025: uiterste datum indiening gemeenteraadsbesluiten en oprichtingsovereenkomst of –akte van de intergemeentelijke vereniging
- 1/11/2025 - 31/12/2025: minister neemt beslissing over alle subsidieaanvragen

### Procedure subsidieaanvraag nieuwe projecten

Nieuwe projecten kunnen – zoals de bestaande projecten die een doorstart willen maken – op 1 januari 2026 starten; in dat geval gelden dezelfde termijnen als deze voor bestaande projecten.

We behouden de mogelijkheid dat nieuwe projecten pas binnen 3 jaar van start gaan (in dit geval op 1 januari 2029); de einddatum van nieuwe projecten blijft 31 december 2031.

Procedurestappen en termijnen:

- Tot 31/05/2028: mogelijkheid tot verkennend overleg met Wonen in Vlaanderen over de bespreking van het project en de invulling van het pakket van de eigen initiatieven. De initiatiefnemer kan de provincie mee uitnodigen voor het verkennend overleg, met het oog op eventuele samenwerking of cofinanciering. Na het verkennend overleg volgt een verslag, opgemaakt door de initiatiefnemer, en nadien eventueel een repliek door het agentschap.
- 30/06/2028: uiterste datum indiening subsidieaanvraag bij Wonen in Vlaanderen
- 30/09/2028: uiterste datum indiening gemeenteraadsbesluiten en oprichtingsovereenkomst
- 1/11/2028 – 1/12/2028: minister neemt beslissing over alle subsidieaanvragen

### Beoordeling subsidieaanvragen

Het agentschap Wonen in Vlaanderen beoordeelt de subsidieaanvragen op basis van de principes van het partnerschapsmodel. Zo dient de wijze van beoordeling uit te gaan van rechtvaardigheid en vertrouwen. Daarnaast is het de bedoeling dat de relatie tussen Wonen in Vlaanderen en het IGS-project vertrekt vanuit partnerschap, en minder vanuit sturing en controle.

Voor de basisinitiatieven wordt een engagementsverklaring gevraagd. De eigen initiatieven worden toegelicht in een plan van aanpak, dat over onderstaande vijf aspecten de nodige informatie dient te bevatten. Het agentschap beoordeelt op basis daarvan of een subsidie voor de eigen initiatieven kan toegekend worden:

- (1) Het plan van aanpak past binnen de Vlaamse beleidsprioriteiten voor wonen (of is beleidsprioriteit overschrijdend);
- (2) Het plan van aanpak vertrekt van een lokale nood, doelgroep of problematiek en geeft aan welke de problematiek of nood of doelgroep is, hoe een bepaalde doelgroep zal worden ondersteund en/of hoe een bepaalde nood of problematiek zal worden aangepakt of verbeterd;
- (3) Het plan van aanpak heeft aandacht voor een integrale samenwerking (met diverse actoren, gemeentelijke diensten, enzovoort);
- (4) Het plan van aanpak beschrijft in welke gemeenten van het werkingsgebied de eigen initiatieven zullen uitgevoerd worden, de stappen, een planhorizon en te behalen resultaten. Er kan een plan van aanpak uitgewerkt worden per beleidsprioriteit of één allesomvattend plan van aanpak. De initiatiefnemer maakt een plan van aanpak op maat van de lokale context; hij maakt dus zelf de keuze hoe hij zijn plan van aanpak zal vormgeven afhankelijk van de invulling van de initiatieven, de lokale situatie en/of het niveau van expertise;

- (5) Het plan van aanpak is voldoende ambitieus, maar realistisch waarbij de risico's en kansen goed in beeld worden gebracht.

#### Vastlegging en uitbetaling subsidie

Net zoals het geval was in het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid zal de subsidie telkens voor 1 jaar vastgelegd worden. De minister zal voor aanvang van de subsidieperiode een beslissing nemen over een subsidiebelofte voor alle IGS-projecten voor de volledige periode 2026-2031.

Het subsidiebedrag zal voor elk werkingsjaar in twee schijven uitbetaald worden: een voorschot van 70% in de tweede maand van het werkingsjaar en een saldo van 30% na de evaluatie van het werkingsjaar op basis van de eerste stuurgroepvergadering van het volgende werkingsjaar, die in het eerste kwartaal plaatsvindt (cf. besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid).

#### **Uitvoering en opvolging van projecten: evaluatie**

Net zoals in IGS 4.0 zal de uitvoering van de projecten opgevolgd worden door een stuurgroep waarin elke gemeente is vertegenwoordigd. Die stuurgroep komt ten minste tweemaal per jaar bijeen. Het agentschap Wonen in Vlaanderen wordt hiervoor ook uitgenodigd.

In het licht van het partnerschapsmodel zal de wijze van evaluatie uitgaan van de principes rond rechtvaardigheid en vertrouwen. Ook zal er marge zijn voor woord en wederwoord en kan men bij de evaluatie rekening houden met argumenten die afwijkingen van wat gepland werd verantwoorden, vooral wanneer dit gebeurt om te kunnen inspelen op nieuwe uitdagingen of onvoorziene omstandigheden. De nadruk ligt in de opvolging vooral op partnerschap, minder op sturing en controle.

Dit impliceert deels een andere werkwijze van evalueren dan het geval was in IGS 4.0. De stuurgroep van het IGS-project (waarvan het agentschap ook deel uitmaakt als ondersteuner en raadgever en vanuit die hoedanigheid ook de realisatie van de doelstellingen monitort) zal op basis van een zelfevaluatie de uitvoering van de basisinitiatieven jaarlijks evalueren. Deze zelfevaluatie van de basisinitiatieven moet tevens een budgettaire component bevatten, waarbij wordt volstaan met een verklaring op eer dat de financiering van het project minstens voor 20% wordt gedragen door de gemeenten die er deel van uitmaken. De uitvoering van de eigen initiatieven wordt ook jaarlijks door de stuurgroep besproken. De essentie van die evaluatie en die bespreking wordt opgenomen in het stuurgroepverslag.

In functie van de validering van de zelfevaluatie kan het agentschap bijkomende informatie opvragen of bijsturingen voorstellen, in het bijzonder wanneer er zich tegenindicaties zouden voordoen (bijvoorbeeld op basis van meldingen, dataverschillen of signalen die een begeleider lokaal woonbeleid opgevangen heeft). In functie van de formele evaluatie van de uitvoering van de eigen initiatieven hanteert het agentschap een kwalitatieve beoordeling, waar nodig of relevant verder onderbouwd met kwantitatieve data. In de rapportering van de eigen initiatieven dient het stuurgroepverslag van het IGS-project de nodige info te bevatten over onderstaande drie aspecten. Het agentschap evalueert op basis daarvan de uitvoering van de eigen initiatieven in dat werkingsjaar:

- (1) Mate van uitvoering van het plan van aanpak;
- (2) Mate waarin de lokale nood, doelgroep of problematiek werd aangepakt;
- (3) Mate waarin een integrale samenwerking (met diverse actoren, gemeentelijke diensten, enzovoort) werd bewerkstelligd.

Uiteraard kan het agentschap ook bij deze evaluatie bijkomende informatie opvragen.

Concreet evalueert Wonen in Vlaanderen een werkingsjaar in het tweede kwartaal van het daaropvolgende werkingsjaar op basis van de relevante verslagen van de stuurgroepvergaderingen,

waaronder minstens één verslag van een stuurgroepvergadering die plaats vond in het eerste kwartaal dat volgt op het werkingsjaar.

## **Herziening en vervanging van de eigen initiatieven, toetreding en uittreding van gemeenten**

### Jaarlijkse vervanging van de eigen initiatieven

Op vraag van de IGS-projecten wordt, anders dan het geval was in IGS 4.0, de mogelijkheid voorzien voor een project om jaarlijks eigen initiatieven toe te voegen of in te wisselen voor eigen initiatieven die minder relevant of prioritair worden geacht door de betrokken lokale besturen omwille van onvoorziene omstandigheden, andere uitdagingen en/of problematieken. Dit geeft de IGS-projecten meer ruimte en flexibiliteit om hierop in te spelen.

### Herziening na 3 jaar van werkingsgebied en nieuwe eigen initiatieven aanvragen

Daarnaast voorzien we de mogelijkheid dat een IGS-project een herziening aanvraagt:

- Voor een bestaand IGS-project, waarvan het initiatievenpakket enkel uit basisinitiatieven bestaat, kan het IGS-project een plan van aanpak indienen voor het uitvoeren van eigen initiatieven. Dergelijke herziening van het initiatievenpakket heeft een impact op het subsidiebedrag voor de resterende subsidieperiode. Om die reden wordt een procedure uitgewerkt naar analogie met de subsidieaanvraag vervat in artikel 2.30 BVCW);
- Een bestaand IGS-project krijgt ook de mogelijkheid om gemeenten te laten toetreden of uittreden. Dergelijke toe- of uittreding zal mogelijk een impact hebben op het subsidiebedrag voor de resterende subsidieperiode. Om die reden is ook hier een procedure uitgewerkt naar analogie met de subsidieberekening vervat in artikel 2.30 BVCW. De toe- of uittreding hangt wel af van het akkoord van de andere deelnemende gemeenten van het IGS-project/de IGS-projecten in kwestie;

Tenslotte maken we het ook mogelijk dat nieuwe IGS-projecten een subsidieaanvraag indienen.

Dergelijke herziening of nieuwe projectaanvraag kan slechts tot 30 juni 2028 en de wijziging of het nieuwe project gaat in op 1 januari 2029, en loopt dan tot 31 december 2031.

## **Ondersteuning**

Het agentschap Wonen in Vlaanderen biedt de nodige ondersteuning aan gemeenten en IGS-projecten via een uitgebreid begeleidings- en ondersteuningsaanbod. Hieronder vallen bijvoorbeeld opleidingen, overlegtafels, studiedagen, enzovoort. Daarnaast zal een inspiratiehandboek worden uitgewerkt met inspirerende voorbeelden. Projecten kunnen zich hierdoor laten inspireren voor de opmaak van een subsidieaanvraag (meer bepaald: plan van aanpak), maar zijn hiertoe niet beperkt.

## **Fusies van gemeenten**

In IGS 4.0 werd een regeling ingeschreven voor de impact van een vrijwillige samenvoeging van gemeenten op de subsidiëring van intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid waarbij de samenvoegingsdatum 1 januari 2019 is. Die regeling houdt op uitwerking te hebben op 31 december 2025 en geldt dus enkel voor de fusietrajecten met samenvoegingsdatum 1 januari 2019.

Voorliggend voorontwerpbesluit omvat een regeling voor eventuele toekomstige fusietrajecten. Die regeling is grotendeels gebaseerd op die in IGS 4.0, waarbij voor toekomstige fusietrajecten na 1 januari 2025 de reële impact op het subsidiebedrag zal worden meegenomen.

De berekeningswijze van de basissubsidie in voorliggend voorontwerp van besluit kan een impact hebben op IGS-projecten die bestaan uit gemeenten die na 1 januari 2025 betrokken zouden worden in een fusie. Voor IGS-projecten waarbinnen (toekomstige) gemeentefusies plaatsvinden, is de financiële impact beperkt daar de indicatoren op niveau van het werkingsgebied worden berekend en niet op gemeentelijk niveau. Bij de extra subsidie wordt echter wel gedifferentieerd op basis van aantal gemeenten, wat mogelijks financieel nadelig is. Om de negatieve impact te verminderen, wordt

een uitzondering voorzien op de berekening van de extra subsidie: wanneer een project nadeel ondervindt door fusietrajecten, zal er voor de extra subsidie rekening worden gehouden met de situatie het jaar voorafgaand aan de samenvoegingsdatum.

## **B. ALGEMENE TOELICHTING BIJ DE ANDERE WIJZIGINGEN**

### **Gevolgen gemeentefusies op bepalingen van het BVCW**

De Vlaamse Regering bekrachtigde op 19 april 2024 de 13 fusiedecreten. Zo zagen 13 nieuwe gemeenten het levenslicht op 1 januari 2025 en daalde het totaal aantal Vlaamse gemeenten van 300 naar 285.

De dertien gemeentefusies hebben invloed op diverse instrumenten van het woonbeleid. Hierna volgt een opsomming van de betreffende instrumenten, samen met een voorstel tot oplossing.

#### **1. Bijzondere sociale leningen**

Ter uitvoering van artikel 5.119, tiende lid BVCW worden gemeenten in clusters ingedeeld op basis van een liggingscoëfficiënt, bepaald aan de hand woningverkooprijzen uit 2011 van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën. De minister actualiseert deze lijst vijfjaarlijks, en voor het eerst in 2022, op basis van de meest recente beschikbare gegevens. De lijst is te vinden in bijlage 19 van het BVCW.

De indeling in clusters, heeft een impact op de berekening van de maximale verkoopwaarde van de woning voor een bijzondere sociale lening, de toepasselijke inkomensgrenzen en de sociale rentevoet (met grotere korting voor duurder gemeenten).

De aanpassing van bijlage 19 komt erop neer dat de cluster van de nieuwe fusiegemeente gebaseerd wordt op de gemeente die in de 'duurste' cluster was opgenomen. Dit is in het voordeel van de kandidaat-ontlener.

Dit betekent:

Opname in cluster 2:

- Fusiegemeente: Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht: Beveren en Kruibeke zijn cluster 1, Zwijndrecht is cluster 2.
- Fusiegemeente Nazareth-De Pinte: De Pinte is cluster 2, Nazareth is cluster 1.
- Fusiegemeente Lochristi: Lochristi is cluster 2, Wachtebeke is cluster 1.

Opname in cluster 1:

- Fusiegemeente Tielt: Meulebeke is cluster 0, Tielt is cluster 1.
- Fusiegemeente Pajottegem: Galmaarden is cluster 0, Gooik en Herne zijn cluster 1.
- Fusiegemeente Hasselt: Hasselt is cluster 1, Kortesseem is cluster 0.

#### **2. Sociale koopwoningen**

De inkomens- en eigendomsvoorwaarden voor een sociale koopwoning zijn afgestemd op die voor een bijzondere sociale lening, zodat elke kandidaat-koper ook in aanmerking voor een bijzondere sociale lening. Bij het bepalen van de gemeenten waar verhoogde inkomensgrenzen gelden (artikel 5.220 BVCW) wordt bijlage 19 van het BVCW gehanteerd. Het onder punt 1 toegelichte voorstel is daarom ook hier van toepassing en werkt in het voordeel van de sociale koper.

#### **3. Verzekering gewaarborgd wonen**

Eén van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de Verzekering Gewaarborgd Wonen is dat de verkoopwaarde van de woning niet meer mag bedragen dan 320.000 euro (niet geïndexeerd) (artikel 5.155 BVCW). Voor gemeenten opgenomen in bijlage 19 van het BVCW wordt dit maximumbedrag verhoogd met 15%. Het onder punt 1 toegelicht voorstel is ook hier van toepassing, wat concreet betekent dat in enkele gemeenten – namelijk Meulebeke, Galmaarden en Kortesseem- het maximumbedrag wordt verhoogd. Dit komt ten goede aan toekomstige verzekeringsnemers in deze gemeenten.

#### **4. Huurwaarborgleningen**

Artikel 5.144, §2, BVCW stelt het maximumbedrag voor een huurwaarborglening vast. In 2025 bedraagt dit 2.270 euro, met een mogelijke verhoging afhankelijk van het aantal personen ten laste. Daarnaast kan dit maximumbedrag met 10% worden verhoogd in de volgende gemeenten:

1° de grootsteden Antwerpen en Gent;

2° de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;

3° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;

4° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;

5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;

6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.”

Door de gemeentefusies wordt het maximaal te ontlenen bedrag verhoogd in drie gemeenten: Beveren en Kruibeke (beide door fusie met Zwijndrecht), en Nazareth (door fusie met De Pinte). Dit biedt de ontleners de mogelijkheid om een hoger bedrag te lenen in deze gemeenten. Om dit juridisch correct te regelen, is een aanpassing van artikel 5.144 van het BVCW van 2021 noodzakelijk

#### **5. Berekening FS3-prijsplafond bij de verwerving van gronden (sociale huur)**

Artikel 5.38 BVCW stelt dat bij de berekening van het maximale prijsplafond voor het verwerven van gronden ten behoeve van sociale huurwoningen, het bedrag wordt vermenigvuldigd met een factor van de gemeente waar de grond ligt. Deze factor, vastgelegd in bijlage 33 BVCW, is gebaseerd op liggingscoëfficiënten die zijn vastgesteld op basis van data van de Nationale Bank van België. De factoren variëren tussen 0,75 en 1,50. De minister actualiseert deze factoren elke vijf jaar, voor het eerst in 2027, op basis van de meest recente beschikbare gegevens.

Door de gemeentefusies dient deze bijlage te worden aangepast. Er wordt voorgesteld om steeds de hoogste factor van de gefuseerde gemeenten te nemen voor de fusiegemeente. Op die manier blijft het mogelijk om ook in de duurste gemeente sociale woonprojecten te realiseren:

1. Bilzen (0,76) en Hoeselt (0,75) fuseerden tot de nieuwe gemeente Bilzen-Hoeselt (0,76);
2. Borgloon (0,75) en Tongeren (0,75) fuseerden tot de nieuwe gemeente Tongeren-Borgloon (0,75);
3. Lokeren (1,03) en Moerbeke (0,97) fuseerden tot de nieuwe gemeente Lokeren (1,03);
4. Ruiselede (0,94) en Wingene (0,93) fuseerden tot de nieuwe gemeente Wingene (0,94);
5. Beveren (1,09), Kruibeke (1,10) en Zwijndrecht (1,18) fuseerden tot de nieuwe gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht (voorlopige naam) (1,18);
6. Hasselt (0,96) en Kortesseem (0,76) fuseerden tot de nieuwe gemeente Hasselt (0,96);
7. Lochristi (1,13) en Wachtebeke (0,97) fuseerden tot de nieuwe gemeente Lochristi (1,13);
8. Meulebeke (0,83) en Tielt (0,93) fuseerden tot de nieuwe gemeente Tielt (0,93);
9. Antwerpen (1,28) en Borsbeek (1,25) fuseerden tot de nieuwe gemeente Antwerpen (1,28);
10. De Pinte (1,26) en Nazareth (1,08) fuseerden tot de nieuwe gemeente Nazareth-De Pinte (1,26);
11. Ham (0,75) en Tessenderlo (0,78) fuseerden tot de nieuwe gemeente Tessenderlo-Ham (0,78);
12. Melle (1,21) en Merelbeke (1,24) fuseerden tot de nieuwe gemeente Merelbeke-Melle (1,24);



13. Galmaarden (0,91), Gooik (1,04) en Herne (0,94) fuseerden tot de nieuwe gemeente Pajottegem (1,04).

## 6. Rollend Grondfonds

Bijlage 8 van het BVCW bepaalt, ter uitvoering van artikel 4.41, tweede lid, BVCW in welke gemeenten de middelen van het Rollend Grondfonds kunnen worden ingezet voor de financiering van grondbeleidsmaatregelen. Gemeenten komen hiervoor in aanmerking indien zij aan minstens een van de volgende criteria voldoen:

- de gemeente behoort tot de 50% van Vlaamse gemeenten met de hoogste gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter;
- de gemeente ligt binnen het Vlabinvest-gebied.

De gemeentefusies hebben de volgende impact op bijlage 8 bij het BVCW van 2021:

a) Aanpassing naam:

1. Galmaarden, Gooik en Herne → Pajottegem;
2. De Pinte en Nazareth → Nazareth – De Pinte;
3. Melle en Merelbeke → Merelbeke – Melle;
4. Beveren, Kruibeke en Zwijndrecht → Beveren – Kruibeke – Zwijndrecht.

b) Schrapen naam: Borsbeek kan geschrapt worden en valt onder de stad Antwerpen.

c) Uitbreiding: Kortesseem zal onder Hasselt vallen waardoor de middelen van het Rollend Grondfonds ook daar kunnen worden ingezet.

## 7. Verbouwen

Afhankelijk van de hoogte van de lening moet gedurende negen jaar een maandelijkse korting op de huurprijs worden gegeven: 20 euro (bij lening tot 15.000 euro), 40 euro (bij lening tot 30.000 euro), 60 euro (bij lening tot 45.000 euro) of 80 euro (bij lening tot 60.000 euro). Daarnaast geldt een maximale huurprijs in 2025 van 994,52 euro per maand, vastgesteld op basis van het gemiddelde van de vork van de private Huurschatter en bepaald na de uitgevoerde renovatiewerken. In afwijking hiervan bepaalt artikel 5.162/2, zesde lid, van het BVCW 2021 dat de maximale huurprijs in de onderstaande gemeenten 1.105,02 euro mag bedragen in 2025.

1° de grootsteden Antwerpen en Gent;

2° de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;

3° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;

4° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;

5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;

6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.”

De gemeentefusies hebben invloed op de vastgestelde maximale huurprijs: voor Beveren en Kruibeke (beide gefuseerd met Zwijndrecht) en Nazareth (gefuseerd met De Pinte) is een toepassing van het verhoogde huurplafond dan logisch. Dit voorkomt een tekort aan woningen in Zwijndrecht en De Pinte, waar het plafond momenteel al hoger ligt. Hiervoor is een aanpassing van artikel 5.162/2, zesde lid, BVCW noodzakelijk.

Belangrijk is dat deze aanpassing geen effect heeft op lopende huurcontracten. Indien de huurprijs van een woning momenteel beperkt wordt door de maximale huurprijs in de gemeente, kan het verhogen van dat plafond er wel voor zorgen dat de huurprijs bij een nieuw huurcontract stijgt, wat nadelig is voor de huurder.

Daarnaast moet de Huurschatter worden gebruikt bij het vaststellen van de markthuurprijs, waarbij het locatieniveau verfijnder is dan de gemeentegrens. Dit betekent dat de fusie tussen bijvoorbeeld Nazareth en De Pinte niet automatisch resulteert in hogere markthuurprijzen in Nazareth, ook al ligt de gemiddelde huurprijs in De Pinte hoger. Dit biedt echter projectontwikkelaars de mogelijkheid om duurdere, beter uitgeruste woningen in Nazareth te bouwen, die binnen de maximale huurprijs passen. Dit zou een ander, mogelijk meer kapitaalkrchtig doelpubliek kunnen aantrekken.

## 8. Huursubsidie en huurpremie

Om in aanmerking te komen voor een huursubsidie of huurpremie (boek 5, deel 5, titel 1 en 2, van het BVCW van 2021) mag de huurprijs van de woning in 2025 niet hoger zijn dan 746,57 euro voor een zelfstandige woning of 597,25 euro voor een kamer. De maximale huurprijs kan per persoon ten laste met 20% worden verhoogd, met een maximum van 50%. De huursubsidie zelf kan maximaal 184,22 euro bedragen, plus 30,70 euro per persoon ten laste (tot een maximum van vier personen ten laste).

De maximale huurprijs en tussenkomst mogen 10% hoger liggen voor een woning die ligt in één van de onderstaande gemeenten:

- 1° de grootsteden Antwerpen en Gent;
- 2° de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;
- 3° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;
- 4° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;
- 5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;
- 6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.”

De gemeentefusies hebben hier een impact op: Beveren en Kruibeke (beide gefuseerd met Zwijndrecht), en Nazareth (gefuseerd met De Pinte) worden logischerwijs toegevoegd aan de lijst van gemeenten waar de maximale huurprijs en de tussenkomst opgetrokken worden.

De vraag die zich nu stelt, is in hoeverre de verhoogde huurprijs en tussenkomst voor huursubsidie of huurpremie een voor- of nadeel zijn voor de huurder die momenteel een huursubsidie of huurpremie ontvangt. Om dit te beoordelen, hebben we een simulatie uitgevoerd op basis van een lopend huurcontract, met de volgende uitgangspunten:

- Een persoon met een jaarinkomen van 25.000 euro;
- Geen personen ten laste;
- Een lopend huurcontract met jaarlijkse indexatie;
- De woning is gelegen in de gemeenten Beveren, Kruibeke of Nazareth, waar vanaf 1 januari 2025 de verhoogde huurprijs en tussenkomst van toepassing zijn.

Deze simulatie zal helpen te bepalen of de verhoging van de huurprijs en tussenkomst positief of negatief uitpakt voor de huurder.

	Huidige situatie		Nieuwe situatie	
	Nazareth	De Pinte	Nazareth	De Pinte
Huurprijs	€ 700,00	€ 770,00	€ 700,00	€ 770,00
Huursubsidie	€ 105,38	€ 161,37	€ 161,37	€ 161,37
Bijdrage huurder	€ 614,25	€ 630,22	€ 560,22	€ 630,22

Voordeel:	€ 55,99
-----------	---------

In het bovenstaande geval zal de tussenkomst na de jaarlijkse herberekening, ervan uitgaande dat het aantal personen ten laste en het inkomen gelijk blijven, stijgen. Dit resulteert in een voordeel van ongeveer 56 euro per maand. De huursubsidie of huurpremie kan dus stijgen in Beveren, Kruibeke of Nazareth bij een lopend huurcontract, wat in het voordeel is van de huurder.

Om in aanmerking te komen voor een huurpremie of huursubsidie moet de huurprijs in het huurcontract onder een bepaalde grens liggen. Als de huurprijs boven deze grens ligt, wordt er geen huurpremie of huursubsidie toegekend.

Een huursubsidie die dit jaar werd geweigerd omdat de huurprijs te hoog was, kan opnieuw worden aangevraagd, indien de huurprijs na de gemeentefusie en de verhoging van de grens met 10%, wel onder de nieuwe grens valt. Deze aanvraag moet echter door de huurder zelf worden ingediend, aangezien het agentschap Wonen in Vlaanderen de huurder niet proactief zal contacteren. De aanvraag moet uiterlijk negen maanden na de aanvang van de huurovereenkomst worden ingediend, wat de impact van deze regeling enigszins beperkt.

Wat betreft de huurpremie is de situatie anders. Kandidaten die nu wel aan de voorwaarden voldoen, worden automatisch opgepikt en gecontacteerd door het agentschap.

Ten slotte kan het verhogen van de maximale huurprijs om in aanmerking te komen voor een huursubsidie of huurpremie in de drie gemeenten ertoe leiden dat private verhuurders de huurprijzen zullen aanpassen en verhogen om hierop in te spelen. Dit veronderstelt echter dat de verhuurders goed op de hoogte zijn van deze wijziging in de regelgeving, wat niet altijd het geval zal zijn.

Algemeen beschouwd is de verhoging van de maximale huurprijzen en de bijbehorende compensatie in de vorm van huursubsidie of huurpremie in de gemeenten Beveren, Kruibeke en Nazareth eerder in het voordeel van de huurders die een tussenkomst in de huurprijs ontvangen.

## **9. Geconventioneerd huren of budgethuren**

Om in aanmerking te komen voor budgethuren mag de huurprijs (inclusief korting) in 2025 niet meer bedragen dan 945,09 euro. In de onderstaande gemeenten wordt dit bedrag verhoogd tot 1050,10 euro (ook inclusief korting) ter uitvoering van artikel 5.258 BVCW:

1° de grootsteden Antwerpen en Gent;

2° de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;

3° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsels, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;

4° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;

5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;

6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.”

Het gevolg van de gemeentefusies is dat in drie gemeenten de maximale huurprijs voor budgethuren wordt verhoogd: Beveren en Kruibeke (beide gefuseerd met Zwijndrecht), en Nazareth (gefuseerd met De Pinte).

De impact is vergelijkbaar met die bij de Verbouwen (punt 7). Ten eerste heeft deze aanpassing geen effect op lopende huurcontracten. Indien de huurprijs van een woning momenteel wordt begrensd door de maximale huurprijs die geldt voor de gemeente, kan het verhogen van het plafond ervoor zorgen dat de huurprijs bij een nieuw huurcontract kan stijgen. Dit kan nadelig zijn voor de huurder.

Bij de vaststelling van de markthuurgprijs wordt gebruik gemaakt van de Geconventioneerde Huurschatter, die niet werkt op het niveau van een specifieke gemeente, aangezien dit te

onnauwkeurig zou zijn. Daarom zal de fusie van bijvoorbeeld Nazareth met De Pinte niet automatisch leiden tot een hogere markthuurprijs voor dezelfde woning in Nazareth, ondanks het hogere gemiddelde in De Pinte. Er wordt dus geen directe impact verwacht. Toch biedt deze wijziging projectontwikkelaars de mogelijkheid om duurere woningen te bouwen in Nazareth, bijvoorbeeld met meer voorzieningen of grotere kamers, die onder de nieuwe maximale huurprijs kunnen vallen. Dit zou kunnen leiden tot een ander doelpubliek voor die woningen.

### **Juridisch technische wijzigingen en enkele inhoudelijke aanpassingen van beperktere omvang**

In dit voorontwerpbesluit worden naast de nieuwe regeling over de intergemeentelijke samenwerking inzake lokaal woonbeleid ook een aantal juridisch-technische onvolkomenheden in het BVCW rechtgezet en enkele inhoudelijke aanpassingen van beperktere omvang aangebracht. Voor de toelichting hiervan wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

## **C. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN**

### **Artikel 1**

Om een duidelijk onderscheid te maken met de subsidieperiode 2020-2025 wordt gekozen voor een andere terminologie. Het woord 'activiteiten' wordt doorheen boek 2, deel 2 van het BVCW consequent vervangen door het woord 'initiatieven'. In artikel 2.2, 5° BVCW worden de termen met betrekking tot het lokaal woonbeleid gedefinieerd. Het woord 'activiteiten' wordt vervangen door het woord 'initiatieven'.

### **Artikel 2**

Dit artikel brengt twee wijzigingen aan in artikel 2.6 BVCW.

Ten eerste wordt de periode gewijzigd, waarbinnen de drie Vlaamse beleidsprioriteiten op het vlak van wonen gelden, van '2020 - 2025' naar '2026-2031'. Deze drie Vlaamse beleidsprioriteiten hebben te maken met ten eerste een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden, ten tweede de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving, en ten derde het informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met vragen over wonen. Hierbij dient de gemeente bijzondere aandacht te hebben voor de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en voor transversale en bovenlokale thema's die raakpunten hebben met wonen. De periode 2026-2031 komt overeen met de gemeentelijke beleids- en beheerscyclus, alsook met de subsidiëringsperiode voor IGS-projecten Lokaal Woonbeleid.

Ten tweede wordt het woord 'activiteiten' vervangen door het woord 'initiatieven' (zie artikel 1).

### **Artikel 3 en 4**

Het woord 'activiteiten' wordt in artikel 2.7 en artikel 2.8 BVCW telkens vervangen door het woord 'initiatieven' (zie artikel 1).

### **Artikel 5**

In artikel 2.9 wordt een bijkomende opdracht vastgelegd voor iedere Vlaamse gemeente in het kader van de Vlaamse beleidsprioriteit 'De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen. Meer bepaald dient iedere Vlaamse gemeente uiterlijk vanaf 1 januari 2028 gestructureerde basisinformatie aan te bieden aan elke inwoner over zowel wonen als energie via een laagdrempelig geïntegreerd woon- en energieloket. Over de verbouwlening, mogen uitsluitend natuurlijke personen informatie verstrekken aan burgers als ze voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel VII.181, §1 eerste lid, 1° Wetboek van economisch recht en artikel 12/1 Koninklijk besluit van 29 oktober 2015 tot uitvoering van Titel 4, Hoofdstuk 4 van Boek VII van het Wetboek van economisch recht. Dit houdt onder meer in dat de personen die in contact staan met het publiek over de vereiste beroepskennis en praktische ervaring moeten beschikken.

Ook in artikel 2.9 BVCW wordt het begrip ‘activiteiten’ vervangen door ‘initiatieven’ (zie artikel 1).

#### Artikel 6

Dit artikel wijzigt de terminologie van artikel 2.10 BVCW: het woord ‘activiteiten’ wordt vervangen door het woord ‘initiatieven’ (zie artikel 1).

#### Artikel 7

Dit artikel wijzigt artikel 2.11 BVCW, dat de algemene bepalingen bevat voor de intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Het eerste lid van artikel 2.11 BVCW bepaalt dat de minister een subsidie kan verlenen aan de initiatiefnemer van projecten die voldoen aan volgende voorwaarden.

Ten eerste dient het werkingsgebied in overeenstemming te zijn met de principes van regiovorming, zoals bepaald in artikel 6 van het Regiodecreet van 3 februari 2023. Zoals ook voorzien in het Regiodecreet van 3 februari 2023 kan een uitzondering worden gevraagd op de grenzen van de referentieregio's. De procedure, zoals vermeld in artikel 7 van het Regiodecreet van 3 februari 2023, wordt van toepassing gemaakt. Hoewel het Regiodecreet van 3 februari 2023 in de strikte zin slechts van toepassing is op intergemeentelijke samenwerkingsverbanden met rechtspersoonlijkheid, zoals een dienstverlenende of opdrachthoudende vereniging en een projectvereniging, en dus niet van toepassing is op intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zonder rechtspersoonlijkheid, zoals de interlokale vereniging, opteren we ervoor om dit decreet wel expliciet hierop van toepassing te maken.

Op die manier voorzien we de mogelijkheid tot afwijking van referentieregio's zowel voor intergemeentelijke samenwerkingsverbanden met rechtspersoonlijkheid als voor intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zonder rechtspersoonlijkheid, zoals de interlokale vereniging.

Artikel 7, §1 van het voormelde decreet vermeldt het bevoegde orgaan van een intergemeentelijk samenwerkingsverband (met rechtspersoonlijkheid), zijnde de algemene vergadering voor een dienstverlenende of opdrachthoudende vereniging, voor de projectvereniging is dit de raad van bestuur. Door de aanpassing naar “initiatiefnemer” wordt onder het bevoegde orgaan van een interlokale vereniging de beherende gemeente verstaan, zoals bepaald in artikelen 392 en 394 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur. Het bevoegde orgaan van een intergemeentelijk samenwerkingsverband is bevoegd voor het indienen van de afwijkingaanvraag, zoals bepaald in artikel 7, §2, tweede lid van het Regiodecreet van 3 februari 2023. In geval dat een interlokale vereniging geen beherende gemeente heeft aangeduid, en een afwijking op de referentieregio's wenst aan te vragen, moeten alle deelnemende gemeenten de afwijkingaanvraag indienen.

Ten tweede dient het werkingsgebied uit minstens drie gemeenten te bestaan.

Ten derde voegt dit artikel de subsidievoorwaarde in om te vermijden dat bestaande IGS-projecten zich zouden opsplitsen in functie van subsidie-optimalisatie. Deze subsidievoorwaarde bepaalt dat gemeenten die al deel uitmaakten van een project, gesubsidieerd onder de huidige regelgeving, slechts deel kunnen uitmaken van een nieuw project als dit nieuwe project uit minstens evenveel of meer gemeenten bestaat.

De minister kan op de tweede en de derde voorwaarde een afwijking toestaan als de initiatiefnemer hiervoor een gemotiveerde aanvraag bezorgt aan het agentschap uiterlijk op het moment van de subsidieaanvraag. Argumentatie van gegronde redenen hiervoor kunnen bijvoorbeeld zijn een fusie tussen gemeenten binnen eenzelfde werkingsgebied of een toegestane afwijking op de referentieregio's. Ook een uittreding van een gemeente uit een bestaand project kan een gegronde reden vormen, als die uittredende gemeente niet langer deelneemt aan een IGS-project, of wanneer die gemeente deelneemt aan een nieuw IGS-project, waarin minstens één gemeente deelneemt die niet deelnam aan een IGS-project onder de huidige regels. Deze redenen gelden slechts als voorbeelden en niet als criteria voor een automatische goedkeuring op de vraag tot afwijking; er dient steeds voldoende gemotiveerd te worden. De minister beoordeelt in casu.

Als het project uit twee gemeenten bestaat, omdat de minister een afwijking op de voorwaarde van minimum drie gemeenten heeft toegestaan, kan het project ook een subsidie voor de eigen initiatieven ontvangen indien ze in de subsidieaanvraag eigen initiatieven voorstelt (zie artikel 12).

#### Artikel 8

Gelet op de nieuwe terminologie (zie artikel 1) worden in artikel 2.13 BVCW bepaalde begrippen niet langer gehanteerd. Het woord 'activiteitenpakket' wordt geschrapt daar er niet langer wordt gesproken over 'activiteiten', de woorden 'verplichte activiteiten' worden vervangen door het woord 'basisinitiatieven' en de woorden 'aanvullende activiteiten' worden vervangen door de woorden 'eigen initiatieven'.

Verder wordt bepaald dat de initiatiefnemer de eigen initiatieven uitsluitend zelf voorstelt. Er wordt niet langer gewerkt met een vooraf bepaalde lijst van initiatieven waaruit men kan kiezen (zie artikel 9, 10 en 11).

#### Artikel 9

Dit artikel wijzigt artikel 2.14 BVCW, waarin het takenpakket van een IGS-project voor de Vlaamse beleidsprioriteit 'De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden' wordt gespecificeerd. Enerzijds wordt de terminologie aangepast (zie artikel 8). Anderzijds wordt een inhoudelijke wijziging van het takenpakket doorgevoerd: het pakket van de basisinitiatieven wordt geactualiseerd en het pakket van de eigen initiatieven wordt niet langer opgesomd. Het pakket van de basisinitiatieven omvat slechts de initiatieven, zoals vermeld in artikel 2.7 BVCW, en het opsporen, registreren en aanpakken van leegstaande en verwaarloosde gebouwen en woningen. In het licht van het partnerschapsmodel wordt bovendien de ruimte gegeven aan IGS-projecten om, desgewenst, de eigen initiatieven zelf in te vullen en eigen voorstellen te doen op basis van de lokale context en noden.

#### Artikel 10

Dit artikel wijzigt artikel 2.15 BVCW, waarin het takenpakket van een IGS-project voor de Vlaamse beleidsprioriteit 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving' wordt gespecificeerd. Enerzijds wordt de terminologie aangepast (zie artikel 8). Anderzijds wordt een inhoudelijke wijziging van het takenpakket doorgevoerd: het pakket van de basisinitiatieven wordt geactualiseerd en het pakket van de eigen initiatieven wordt niet langer opgesomd. Het pakket van de basisinitiatieven omvat slechts de initiatieven, zoals vermeld in artikel 2.8 BVCW, en het betrekken van lokale partners bij het lokale woningkwaliteitsbeleid via structurele samenwerking. In het licht van het partnerschapsmodel wordt bovendien de ruimte gegeven aan IGS-projecten om, desgewenst, de eigen initiatieven zelf in te vullen en eigen voorstellen te doen op basis van de lokale context en noden.

#### Artikel 11

Dit artikel wijzigt artikel 2.16 BVCW, waarin het takenpakket van een IGS-project voor de Vlaamse beleidsprioriteit 'De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen' wordt gespecificeerd. Enerzijds wordt de terminologie aangepast (zie artikel 8). Anderzijds wordt een inhoudelijke wijziging van het takenpakket doorgevoerd: het pakket van de basisinitiatieven wordt geactualiseerd en het pakket van de eigen initiatieven wordt niet langer opgesomd. Het pakket van de basisinitiatieven omvat slechts de initiatieven, zoals vermeld in artikel 2.9 BVCW, en het aangaan van een partnerschap met lokale partners. In het licht van het partnerschapsmodel wordt bovendien de ruimte gegeven aan IGS-projecten om, desgewenst, de eigen initiatieven zelf in te vullen en eigen voorstellen te doen op basis van de lokale context en noden.

#### Artikel 12

Met dit artikel wordt de subsidieberekeningwijze in artikel 2.19 BVCW gewijzigd. De subsidie voor de basisinitiatieven van een project wordt berekend op basis van twee indicatoren, die een inschatting maken van de werklast: aantal private huishoudens binnen het werkingsgebied en aandeel huurwoningen binnen het werkingsgebied. Iedere indicator wordt via categorieën afgebakend. De

subsidie voor de eigen initiatieven van een project is afhankelijk van het aantal deelnemende gemeenten binnen het werkingsgebied. Als het project uit twee gemeenten bestaat, omdat de minister een afwijking op de voorwaarde van minimum drie gemeenten heeft toegestaan, bedraagt het subsidiebedrag voor de eigen initiatieven 10.000 euro.

Tenslotte regelt paragraaf 4 de wijze van indexering van de subsidie conform de indexatieparameters die de Vlaamse Regering hanteert bij de opmaak van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

#### Artikel 13

Dit artikel wijzigt de start- en einddatum van de subsidieperiode voor IGS Lokaal Woonbeleid in artikel 2.20 BVCW. De subsidie kan hierbij worden toegekend voor zes dan wel drie werkingsjaren, met telkens een vaste einddatum op 31 december 2031. Deze subsidieperiode van 2026-2031 stemt overeen met de gemeentelijke beleids- en beheerscyclus.

#### Artikel 14

Dit artikel vervangt het eerste lid van artikel 2.21 BVCW. De initiatiefnemer van een project is niet langer verplicht om het agentschap uit te nodigen voor een verkennend overleg over het project, voorafgaandelijk aan de indiening van de subsidieaanvraag. De initiatiefnemer blijft wel over de mogelijkheid beschikken.

#### Artikel 15

De indieningsdatum voor de subsidieaanvragen wordt gewijzigd in artikel 2.22 BVCW. Een initiatiefnemer kan een subsidieaanvraag indienen uiterlijk op 30 september 2025 als de geplande startdatum 1 januari 2026, of uiterlijk 30 juni 2028 als de geplande startdatum 1 januari 2029 is. Daarnaast wordt de mogelijkheid voorzien om de volgende documenten op een latere datum te bezorgen:

- een kopie van de besluiten van de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten, waaruit het akkoord met de subsidieaanvraag blijkt;
- de ledenlijst van de stuurgroep die het project begeleidt en ondersteunt;
- een bewijs van de oprichting van het intergemeentelijk samenwerkingsverband, vermeld in deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017.

Verder wordt op voorstel van de Raad van State niet langer verwezen naar een specifiek e-mailadres, maar zal het agentschap het e-mailadres op zijn website vermelden.

#### Artikel 16

Dit artikel wijzigt het eerste lid, 5° en 6° van het artikel 2.23 BVCW. Artikel 2.23 BVCW bepaalt de gegevens en documenten die een subsidieaanvraag dienen te bevatten. Daarnaast wordt de terminologie gewijzigd (zie artikel 8). De documenten die worden gevraagd voor het plan van aanpak van de eigen initiatieven, zoals vermeld in het eerste lid, 6° van dit artikel, omvatten ten eerste een beschrijving van de geplande acties voor de uitvoering van de eigen initiatieven. Ten tweede wordt een gedetailleerd overzicht gevraagd van wanneer de acties zullen uitgevoerd worden, dit vormt de planhorizon van de eigen initiatieven. Ten derde wordt een beschrijving van de beoogde resultaten gevraagd. De terminologie van deze documenten werd naar analogie aangepast om de duidelijkheid te vergroten.

#### Artikel 17

Rekening houdend met het feit dat een verkennend overleg tussen de initiatiefnemer en het agentschap niet langer verplicht is (zie artikel 14) wordt artikel 2.24, tweede lid BVCW gewijzigd.

Artikel 2.24 BVCW bepaalt de beoordeling van een subsidieaanvraag en alsook dat in voorkomend geval het dossier het verslag van het verkennend overleg tussen de initiatiefnemer en het agentschap, zoals vermeld in artikel 2.21 BVCW, bevat.

#### Artikel 18

Met dit artikel wordt de terminologie van artikel 2.25 BVCW gewijzigd. Artikel 2.25, §1 BVCW bepaalt de uitbetalingswijze van een subsidie en paragraaf 2 van datzelfde artikel bepaalt wanneer de subsidie dient verminderd dan wel teruggevorderd dient te worden. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de beoordeling van een subsidieaanvraag en de evaluatie van een werkingsjaar wordt de terminologie gewijzigd: het woord 'beoordeling' wordt telkens vervangen door het woord 'evaluatie'.

Verder wordt verduidelijkt dat het saldo van het subsidiebedrag wordt uitbetaald na een evaluatie van het agentschap op basis van de verslagen van de stuurgroepvergaderingen en alle andere informatie die het agentschap daarbij nuttig acht.

#### Artikel 19

Dit artikel wijzigt de terminologie van artikel 2.26 BVCW: het woord 'activiteiten' wordt vervangen door het woord 'initiatieven' (zie artikel 1).

Naast het wijzigen van de terminologie wordt tevens de wijze van evaluatie van projecten aangepast. De basisinitiatieven worden geëvalueerd via een zelfevaluatie, die gevalideerd wordt door de stuurgroep van het project. De eigen initiatieven worden geëvalueerd door het agentschap aan de hand van de verslagen van de stuurgroepvergaderingen.

#### Artikel 20

Dit artikel wijzigt de terminologie van artikel 2.27 BVCW: het woord 'activiteiten' wordt vervangen door het woord 'initiatieven' (zie artikel 1).

#### Artikel 21

Dit artikel voegt een verduidelijking toe in artikel 2.29 BVCW. Enerzijds wordt de bevoegdheid bij de minister gelegd voor het stopzetten of herzien van een subsidie wanneer het agentschap vaststelt dat de doelstellingen niet nagestreefd worden. Anderzijds wordt de zin toegevoegd "De minister kan de subsidiëring ook bijstellen wegens beleidswijzigingen in het kader van het jaarlijkse begrotingsbeleid of wegens besparingsmaatregelen." Deze aanpassingen houden rekening met het advies van de Inspectie van Financiën, waarin wordt gesteld dat de regelgeving expliciet moet voorzien dat het subsidie-engagement neerwaarts kan bijgesteld worden door de subsidieverstrekker bij beleidswijzigingen of besparingsmaatregelen, zoals bepaald in artikel 40 van het VCO van 29 maart 2019.

#### Artikel 22

Dit artikel wijzigt het opschrift van boek 2, deel 2, titel 4, hoofdstuk 5 met de mogelijkheid tot de vervanging van eigen initiatieven.

#### Artikel 23

In artikel 2.30 BVCW worden verschillende wijzigingen aangebracht.

Volgens paragraaf 1 kan de initiatiefnemer van een project voor de periode 2029-2031 een herziening aanvragen van het werkingsgebied van het project en/of van de eigen initiatieven als het project uitsluitend basisinitiatieven uitvoert.

Paragraaf 2 bepaalt de wijze van een herzieningsaanvraag en de uiterlijke indieningsdatum. Deze aanvraagprocedure is geënt op de subsidieaanvraagprocedure vermeld in artikel 2.23 BVCW.

Verder wordt op voorstel van de Raad van State niet langer verwezen naar een specifiek e-mailadres, maar zal het agentschap het e-mailadres op zijn website vermelden.

#### Artikel 24

Dit artikel voegt een nieuw artikel 2.30/1 toe. Dit artikel voorziet de mogelijkheid om jaarlijks eigen initiatieven te vervangen door andere eigen initiatieven. Deze mogelijkheid geldt enkel voor projecten



die zowel basis- als eigen initiatieven uitvoeren, projecten die enkel basisinitiatieven uitvoeren kunnen na drie werkingsjaren een herziening van het takenpakket aanvragen, zoals vermeld in artikel 2.30 BVCW. Dit nieuw artikel bepaalt tevens de procedure voor het jaarlijks inwisselen van eigen initiatieven. Het voorzien van deze mogelijkheid creëert de flexibiliteit voor IGS-projecten om in te spelen op onvoorziene omstandigheden of uitdagingen (zoals bijvoorbeeld een energiecrisis).

#### Artikel 25

Artikel 2.31 BVCW wordt opgeheven, omdat de inhoud ervan niet langer relevant is. Het betreft namelijk een regeling voor de fusies van gemeenten op 1 januari 2019.

#### Artikel 26

Dit artikel wijzigt artikel 2.32 BVCW dat een specifieke regeling voorziet voor projecten waarbinnen toekomstige gemeentefusies plaatsvinden.

In paragraaf 4 wordt de herberekeningswijze van het subsidiebedrag gewijzigd naar analogie met het artikel 2.19 BVCW. In afwijking hiervan wordt voor de subsidie van de eigen initiatieven een uitzondering voorzien opdat een lager subsidiebedrag niet mogelijk is. Op die manier wordt het ambitieniveau, de verworven innovatie en/of creativiteit niet verhinderd door fusietrajecten.

In paragraaf 6 wordt de terminologie aangepast: de woorden 'aanvullende activiteiten' worden vervangen door de woorden 'eigen initiatieven'. Ook wordt de zinsnede 'Aan de aanvullende activiteiten die de samengevoegde gemeenten in 2024 uitvoeren, kunnen geen extra aanvullende activiteiten toegevoegd worden' geschrapt, daar dit niet meer van toepassing is (zie ontworpen artikel 2.30/1 BVCW).

In paragraaf 6 en 7 worden aanpassingen aangebracht zodat gemeenten hun akkoord om deel te nemen aan het project ook kunnen bevestigen in een gemeenteraadsbesluit.

In paragraaf 7 wordt tevens niet langer verwezen naar het generiek e-mailadres op aanbeveling van de Raad van State.

In paragraaf 7 en 8 worden tenslotte de jaartallen aangepast.

#### Artikel 27

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.4/4 BVCW om het mogelijk te maken dat ook onroerende goederen kunnen worden ingebracht in een woonmaatschappij om te voldoen aan de herinvesteringsverplichting. Volgens artikel 4.4/1, §1, 6°, BVCW kan een initiatiefnemer – met uitzondering van de woonmaatschappij - aan de herinvesteringsplicht voldoen door de venale waarde van het onroerend goed waarvoor de herinvesteringsplicht geldt, te herinvesteren in de sociale huisvestingssector door een inbreng in de woonmaatschappij. Artikel 4.4/4 BVCW bepaalt dat deze inbreng de vorm kan aannemen van hetzij een inbreng van een geldsom tegen uitgifte van aandelen door de woonmaatschappij, hetzij een kapitaalsubsidie. Inbreng van onroerende goederen is momenteel niet voorzien, wat zou kunnen betekenen dat bijvoorbeeld lokale besturen die een andere bestemming willen geven aan een sociale huurwoning en niet over voldoende cashmiddelen beschikken, eerst gronden of (niet-sociale) woningen op de private markt moeten verkopen om cashmiddelen te genereren die dan als inbreng in de woonmaatschappij worden gebracht. Het is logischer dat direct kan worden voldaan aan de herinvesteringsplicht door een onroerend goed in te brengen in de woonmaatschappij in plaats van cash. Zoals al het geval was, dient daarvoor uiteraard wel rekening gehouden te worden met de bepalingen in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, met inachtneming van de specifieke bepalingen in de VCW (waaronder de beperkingen inzake aandeelhouderschap).

#### Artikel 28

Met dit artikel wordt een technische rechtzetting aangebracht aan de indexatieformule, vermeld in artikel 4.76, derde lid, BVCW. Dit artikel bepaalt: "De basisbijdrage en het richtcijfer, vermeld in het

tweede lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex van de maand juni van het voorgaande jaar, met als basis het gezondheidsindexcijfer van 122,04 van juni 2022 (basis 2013).” 122,04 is echter de algemene consumptie-index. De gezondheidsindex bedraagt 121,02. Het artikel wordt aangepast.

#### Artikel 29

Met dit artikel wordt de verwijzing in artikel 4.139, §1, tweede lid, BVCW naar artikel VII 12 van het Vlaams Personeelsstatuut in het kader van de verloning van directeurs van woonmaatschappijen aangepast omdat ze niet meer accuraat is. Sinds de wijziging door het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2024 tot wijziging van het Vlaams personeelsstatuut van 13 januari 2006, wat het betreft de modernisering van het hr-beleid, het beloningsbeleid en het prestatie management” zijn de bepalingen van artikel VII 12 van het Vlaams Personeelsstatuut, zoals van toepassing vóór de vermelde wijziging, opgenomen in het nieuwe artikel VIIbis 16 van het Vlaams Personeelsstatuut. Het is in dit kader voldoende om te verwijzen naar artikel VIIbis 16, §1 van het Vlaams Personeelsstatuut. De andere paragrafen zijn niet relevant voor de verloning van de directeurs van woonmaatschappijen.

#### Artikel 30

Op aanbeveling van de Raad van State wordt in artikel 4.160 BVCW niet langer verwezen naar een e-mailadres waar een woonmaatschappij een subsidieaanvraag voor externe bijstand naartoe kan sturen. Deze informatie zal het agentschap meedelen op zijn website.

#### Artikel 31

Dit artikel vervangt het tweede lid van artikel 4.160/4 BVCW, dat betrekking heeft op de subsidiëring van de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6° VCW. Het betreft een technische correctie van een fout die ontstond bij de aanpassing van de regelgeving naar aanleiding van de omvorming van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen naar woonmaatschappijen.

Art. 4.160/4, §1, tweede lid BVCW sluit voor het bepalen of een woonmaatschappij recht heeft op de basissubsidie-enveloppe, de aanvullende subsidie-enveloppe, de groeiusubsidie en de VIA-subsidie, de geconventioneerde en de sociale huurwoningen, vermeld in 1.3, § 1, eerste lid, 49°, a), c), e) en f) VCW uit. Dit houdt in dat volgens de huidige tekst geen enkele huurwoning in aanmerking komt, omdat ingevolge “a)” geen enkele woning die als hoofverblijfplaats verhuurd of onderverhuurd wordt door een woonmaatschappij in aanmerking komt. Hierdoor zou geen enkele woonmaatschappij recht hebben op de subsidies. Deze fout is ontstaan door het vergeten aanpassen van de regelgeving bij de omvorming van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen naar woonmaatschappijen.

Vóór de wijzigingen waren de ingehuurde woningen (SVK-woningen) de woningen vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 49°, b) VCW en de eigen woningen (SHM-woningen) de woningen, vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 49°, a) VCW. Na de wijzigingen vallen echter zowel de ingehuurde als de eigen woningen onder de woningen, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, a) VCW. Artikel 1.3, § 1, eerste lid, 49°, b) werd opgeheven. De remediering bepaalt niet langer welke woningen worden uitgesloten maar bepaalt welke woningen in aanmerking worden genomen. Met deze wijziging wordt bijgevolg niets inhoudelijk veranderd, maar wordt een vergetelheid rechtgezet.

#### Artikel 32

Dit artikel wijzigt artikel 5.51, §2, eerste lid, 27°, BVCW, betreffende de premie voor de optimalisatie van de sturing van elektrische opwekkers. In de huidige regeling wordt een premie van 250 euro toegekend per appartement of gestapelde kamerwoning. De bedoeling was echter dat deze premie ook van toepassing zou zijn op eengezinswoningen. Deze wijziging past de regeling daar nu op aan.

#### Artikel 33

Dit artikel vult het opschrift van boek 5, deel 2, titel 3, van het BVCW aan zodat ook rekening wordt gehouden met de nieuwe mogelijkheid om de stockage, het transport, de installatie van mobiele woonunits en de daarvoor noodzakelijke infrastructuurwerken te subsidiëren.

#### Artikel 34

Er wordt een artikel 5.56/2 in het BVCW ingevoegd dat bepaalt dat voor de stockage, het transport, de installatie en de aansluiting aan de nutsvoorzieningen van mobiele woonunits die worden ingezet voor de tijdelijke herhuisvesting van sociale huurders in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten, een SSI-subsidie kan worden toegekend die de reële kosten dekt, als de mobiele woonunits minstens die jaar op dezelfde plaats verankerd blijven. De minister kan een afwijking op de minimumduur toestaan. Deze subsidie wordt ter beschikking gesteld van de VMSW die deze doorstort aan de initiatiefnemers.

#### Artikel 35

Dit artikel wijzigt artikel 5.60 BVCW. Ook na de hervorming van de sociale woonsector blijft een rol weggelegd voor de woonmaatschappijen om sociale koopwoningen te realiseren. Om meer mogelijkheden te bieden voor een sociale mix, wordt de maximale grens voor infrastructuursubsidies in gemengde projecten (huur en koop) voor sociale koopwoningen opgetrokken van 20% naar 25%, of anders gezegd het minimumaandeel sociale huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject wordt vastgesteld op 75% in plaats van de huidige 80%.

#### Artikel 36

Dit artikel past een verkeerde verwijzing aan in artikel 5.74 BVCW dat de inkomsten opsomt voor de berekening van de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC). In plaats van naar artikel 5.12 moet er verwezen worden naar artikel 4.23. Artikel 5.12 is sinds 1 januari 2023 opgeheven en de inhoud ervan is hernomen in artikel 4.23. Het betreft meer bepaald de tussenkomsten via het Garantiefonds, dat sinds die datum is verplaatst naar de opdrachten van de VMSW.

#### Artikel 37

Bij de consolidatie van verschillende besluiten van de Vlaamse Regering naar het BVCW is een fout geslopen in artikel 5.140 BVCW. In het oorspronkelijke besluit van de Vlaamse Regering<sup>6</sup> werd bepaald "De aanvrager komt in aanmerking voor een huurwaarborglening als op het ogenblik van de beoordeling door de kredietgever de volgende voorwaarden vervuld zijn: ...". Huidig artikel 5.140 BVCW bepaalt "De aanvrager komt in aanmerking voor een huurwaarborglening als op het ogenblik van de beoordeling door de kredietgever de volgende voorwaarden vervuld zijn: ...". Met deze wijziging wordt de initiële bepaling hersteld, nu echter in actieve vorm.

#### Artikel 38

Dit artikel wijzigt artikel 5.144 BVCW dat het maximumbedrag voor een huurwaarborglening vaststelt. De voorgestelde wijzigingen zijn louter het gevolg van de gemeentefusies die op 1 januari 2025 plaatsvonden. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar punt 4 van de Algemene toelichting B.

#### Artikel 39

Dit artikel wijzigt artikel 5.162/2 BVCW dat bepaalt dat afhankelijk van de hoogte van de verbouwen er gedurende negen jaar een maandelijkse korting op de huurprijs moet worden gegeven. In afwijking hiervan bepaalt artikel 5.162/2, zesde lid, BVCW dat de maximale huurprijs in een aantal gemeenten 1.000 euro mag bedragen. De voorgestelde wijzigingen zijn louter het gevolg van de gemeentefusies die op 1 januari 2025 plaatsvonden. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar punt 7 van de Algemene toelichting B.

#### Artikel 40

Dit artikel wijzigt artikel 5.166 BVCW dat onder andere bepaalt dat de maximale huurprijs en de huursubsidie en huurpremie 10% hoger mogen liggen als het gaat om een woning die in bepaalde gemeenten ligt. De voorgestelde wijzigingen zijn louter het gevolg van de gemeentefusies die op 1

---

<sup>6</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening.

januari 2025 plaatsvonden. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar punt 8 van de Algemene toelichting B.

#### Artikel 41

Dit artikel wijzigt artikel 5.258 BVCW dat bepaalt dat de huurprijs (inclusief korting) voor budgethuren niet hoger mag zijn dan een bepaald bedrag. Voor een aantal gemeenten mag de maximale huurprijs (inclusief korting) meer bedragen. De voorgestelde wijzigingen zijn louter het gevolg van de gemeentefusies die op 1 januari 2025 plaatsvonden. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar punt 9 van de Algemene toelichting B.

#### Artikel 42

Dit artikel heft het vierde lid van artikel 6.6, §1 BVCW op, dat stelt: "Als de potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder onder bewind is geplaatst, neemt de bewindvoerder de rechten over van de potentiële kandidaat-huurder of van de kandidaat-huurder in het kader van dit boek."

Deze bepaling kan immers conflicteren met de taken die aan de bewindvoerder zijn toegekend. De vrederechter stelt namelijk een op maat gemaakte bescherming op, waarbij hij specifiek de handelingen aanduidt waarvoor de beschermde persoon handelingsonbekwaam is, rekening houdend met zijn resterende capaciteiten. Aangezien de bepaling in voorkomend geval te ruim kan zijn en overbodig is, kan ze worden geschrapt, zodat de bescherming op maat volledig tot haar recht komt. De bepaling biedt geen enkele meerwaarde.

#### Artikel 43

Dit artikel wijzigt artikel 6.28 BVCW betreffende de interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels binnen de sociale verhuur. Bij de invoering van het nieuwe toewijzingssysteem werd per vergissing de bepaling weggelaten die stelde dat een kandidaat-huurder met voorrang wegens het niet meer voldoen aan de rationele bezetting zijn voorrang verliest vanaf de tweede ongegronde weigering van een passend aanbod. Deze wijziging voegt die bepaling opnieuw toe.

#### Artikel 44

Dit artikel heft het eerste lid van artikel 6.43, §1 BVCW op, De definiëring van het begrip "mobiele woonunit" wordt immers met het programmadecreet bij de begroting 2025 ingevoegd in de VCW, meer bepaald in artikel 1.3, §1, eerste lid, 27°/1.

#### Artikel 45

Met dit artikel wordt bijlage 8 BVCW vervangen. Bijlage 8 bepaalt, ter uitvoering van artikel 4.41, tweede lid, BVCW in welke gemeenten de middelen van het Rollend Grondfonds kunnen worden ingezet voor de financiering van grondbeleidsmaatregelen. De wijzigingen ten opzichte van de initiële bijlage zijn louter het gevolg van de gemeentefusies die op 1 januari 2025 plaatsvonden. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar punt 6 van de Algemene toelichting B.

#### Artikel 46

Met dit artikel wordt bijlage 19 BVCW vervangen. Bijlage 19 werd vastgesteld op basis van artikel 5.119, tiende lid, BVCW waarin aangegeven wordt dat per gemeente een liggingscoëfficiënt wordt vastgesteld op basis van de gegevens van de verkoopprijzen van woningen afkomstig van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën. Aan de hand van die liggingscoëfficiënten worden de gemeenten opgedeeld in clusters. De wijzigingen ten opzichte van de initiële bijlage zijn louter het gevolg van de gemeentefusies die op 1 januari 2025 plaatsvonden. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar punt 1, 2, 3 en 10 van de Algemene toelichting B.

#### Artikel 47 en 48

Deze artikelen wijzigen respectievelijk artikel 4 van bijlage 25 en artikel 6 van bijlage 26 van het BVCW. De bijlagen betreffen de typehuurovereenkomsten voor sociale huur.

Op 1 september 2023 trad het nieuwe boek XIX “Schulden van de consument” van het Wetboek Economisch Recht in werking. Dit boek regelt de verplichtingen van de schuldeiser bij het invorderen van een schuld van een consument.

De bepalingen over de invordering van achterstallige betalingen in de typehuurovereenkomsten zijn momenteel niet in lijn met het Wetboek Economisch Recht. Met deze artikelen worden de typehuurovereenkomsten afgestemd op de nieuwe bepalingen in het Wetboek Economisch Recht.

#### Artikel 49

Dit artikel wijzigt artikel 5 van de typeonderhuurovereenkomst voor sociale huur (bijlage 26 BVCW) met betrekking tot kosten en lasten voor ingehuurde woningen. Als er gekozen wordt voor een vast bedrag voor deze kosten en lasten, kan dit bedrag voortaan jaarlijks worden geïndexeerd.

#### Artikel 50

Dit artikel wijzigt artikel 1 van bijlage 27 BVCW met betrekking tot de kosten en lasten voor eigen woningen van woonmaatschappijen. De verwijzingen in artikel 1, §1, tweede lid van bijlage 27 BVCW zijn niet meer correct. De verhuurder mag werkingskosten aanrekenen aan de huurder als deze een vrijwillige mutatie aanvraagt die niet valt onder de voorrangregels. Door de invoering van het nieuw toewijzingsstelsel zijn de verwijzingen naar de wetsartikelen niet meer correct en worden ze aangepast.

#### Artikel 51

Met dit artikel wordt bijlage 33 BVCW vervangen. Artikel 5.38 BVCW stelt dat bij de berekening van het maximale prijsplafond voor het verwerven van gronden ten behoeve van sociale huurwoningen, het bedrag wordt vermenigvuldigd met een factor van de gemeente waar de grond ligt. Deze factor, is vastgelegd in bijlage 33 BVCW. De wijzigingen ten opzichte van de initiële bijlage zijn louter het gevolg van de gemeentefusies die op 1 januari 2025 plaatsvonden. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar punt 5 van de Algemene toelichting B.

#### Artikel 52

Dit artikel bevat een overgangsbepaling voor de IGS-projecten die momenteel gesubsidieerd worden. De regels uit boek 2, deel 2 van het BVCW, zoals van kracht voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit, blijven gelden voor de IGS-projecten waarvan de subsidiëriingsperiode afloopt op 31 december 2025.

#### Artikel 53

De artikelen die wijzigingen die te maken hebben met de gemeentefusies aanbrengen, treden retroactief in werking op 1 januari 2025. De terugwerkende kracht is noodzakelijk voor de goede werking van de diensten en tast in beginsel geen verkregen rechten aan.

Verder is vanaf een datum te bepalen door de minister en uiterlijk op 1 januari 2028 iedere gemeente verplicht om een laagdrempelig geïntegreerd woon- en energieloket te voorzien om gestructureerde basisinformatie over wonen en energie aan te bieden aan elke inwoner.

#### Artikel 54

Dit artikel voorziet in een uitvoering door de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid.

### **3 BESTUURLIJKE IMPACT**

Hiervoor kan verwezen worden naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 24 januari 2024 (VR 2025 2401 DOC.0027/1).

## **4 VERDER TRAJECT**

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

## **5 VOORSTEL VAN BESLISSING**

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar 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 het lokaal woonbeleid;
- 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,

Melissa DEPRAETERE

**Bijlagen:**

1. Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. Het advies van de Raad van State.