

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, de herinvesteringsverplichting en de financiering van sociale woonprojecten
 - Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Deze nota betreft het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De voorgestelde wijzigingen beogen een geharmoniseerde huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, ongeacht het statuut van de woning (eigendom of ingehuurd), met als doel een gelijke behandeling van sociale huurders. Daarnaast wordt een geïntegreerd financieringssysteem uitgewerkt om woonmaatschappijen voldoende financiële ruimte te geven voor renovatie en uitbreiding van het woningaanbod. Het ontwerp van besluit bevat ook aanpassingen aan het FS3-financieringsmodel, de Gewestelijke Sociale Correctie, de herinvesteringsmogelijkheden voor woonmaatschappijen en de subsidiëring van de doorverhuuractiviteit. Tot slot worden diverse technische en beleidsmatige optimalisaties voorgesteld om de betaalbaarheid en efficiëntie van het sociale woonbeleid te versterken.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen.

Inhoudelijk structuurelement 1: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt

1^o Strategische doelstelling 1: de betaalbaarheid van wonen verbeteren

- Operationele doelstelling 1.1: sensibiliseren en faciliteren rond betaalbaar wonen

Dit ontwerpbesluit geeft uitvoering aan de beleidsnota Wonen 2024-2029, waarin over de eengemaakte huurprijsberekening in sociale huur het volgende is opgenomen:

“Met de oprichting van de woonmaatschappijen in 2023 werden de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, elk met hun eigen methoden voor huurprijsberekening en subsidiëring, samengevoegd. Voor een woning in eigendom van de

woonmaatschappij betaalt de huurder de marktwaarde, verminderd met een sociale korting op basis van onder meer het inkomen en de gezinslast. Voor een ingehuurde woning betaalt de huurder een huurprijs die doorgaans lager ligt dan de marktwaarde, verminderd met een huursubsidie als hij aan de voorwaarden voldoet. Hoewel in beide gevallen het risico op betaalbaarheidsproblemen significant wordt gereduceerd, zullen huishoudens met een gelijkwaardig socio-economisch profiel voor eenzelfde woning een hogere of lagere huurprijs betalen, naargelang de woning in eigendom is van de woonmaatschappij of erdoor werd ingehuurd. Dat onderscheid is niet verantwoordbaar vanuit de doelstelling van een gelijke behandeling van alle sociale huurders.

In september 2023 werd al een eerste stap gezet naar een meer gelijkwaardige tegemoetkoming. Zo werd vanaf 1 januari 2024 de huursubsidie voor huurders in een ingehuurde woning verhoogd met 26% en werd de sociale korting voor woningen uit het eigen patrimonium verlaagd met 2%.

Deze legislatuur zorg ik voor een eengemaakte huurprijsberekening voor zowel eigen woningen als ingehuurde woningen. Het statuut van de woning heeft daarbij geen impact meer op de hoogte van de huurprijs. Ik neem de huurprijsberekening, zoals die momenteel wordt toegepast voor de eigen woningen, als uitgangspunt, maar ik evalueer de verschillende parameters die onderdeel vormen van de berekeningswijze. Daarbij houd ik steeds rekening met de budgettaire mogelijkheden, de impact op het betaalbaarheidsrisico en de gevolgen voor de woonmaatschappijen.”

Inhoudelijk structurelement 2: ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

2° strategische doelstelling 4: Het woonaanbod afstemmen op de vraag:

- Operationele doelstelling: 4.3: de uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen

Dit ontwerpbesluit geeft uitvoering aan de beleidsnota Wonen 2024-2029, waarin over de rationalisatie van de financiering van woonmaatschappijen het volgende is opgenomen:

“Rekening houdend met de aanpassingen aan de sociale huurprijsberekening (zoals hierboven vermeld) die een impact kunnen hebben op de belangrijkste inkomstenstroom van de woonmaatschappijen, de huurinkomsten, zal ik vormgeven aan een geïntegreerd financieringssysteem. Ik wil hiermee de woonmaatschappijen financiële ruimte geven om hun kerntaken uit te voeren, in het bijzonder de grote uitdagingen voor de renovatie en uitbreiding van het woningaanbod.

De optimalisaties in het financieringsmodel situeren zich op het vlak van rendabiliteit van de woonmaatschappij, meer ondersteuning van woonmaatschappijen bij de voorbereiding, ontwikkeling en opvolging van sociale woonprojecten, efficiëntiewinsten die worden geboekt door de samenvoeging van de SVK- en SHM-activiteit, de nieuwe toewijzingsregels die het niet langer logisch maken om een onderscheid te maken tussen begeleidingskosten van huurders in eigendoms- en inhuurwoningen, de rapportering van de doorverhuuractiviteit, een eventueel aangepast financieringsplafond of -systeem voor geïsoleerd gelegen of moeilijk renoveerbare woningen.

Bijkomend zal ik ook onderzoeken welke maatregelen noodzakelijk zijn om de financiële impact van grondverwervingen door woonmaatschappijen, die door het decreet woonreservegebieden (bouwshift) onder de ‘stolp’ zijn geplaatst, te beperken, in afwachting van een ontwikkelingsmogelijkheid of een eventuele schadevergoeding als de bestemming wordt gewijzigd.”

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

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

- Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 453 van 7 november 2025;

- Het advies van de Inspectie van Financiën van 25 november 2025 met als referentie MV/25/371/149;
- Het begrotingsakkoord van 20 december 2025.

Op 19 december 2025 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van besluit (VR 2025 1912 DOC.1302/1TER).

Het advies nr. 78.751/3 van de afdeling Wetgeving van de Raad van State werd op 3 februari 2026 verkregen.

Advies van de Raad van State

De Raad van State formuleert allereerst een aantal opmerkingen bij de rechtsgrondentabel die bij de adviesaanvraag was toegevoegd:

- Voor artikel 11 tot en met 13 werd verwezen naar het niet bestaande artikel 4.4/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder VCW), in plaats van artikel 4.1/1 – in de aanhef van het ontwerpbesluit zelf was de verwijzing wel correct
- Wat artikel 15 van het ontwerpbesluit betreft, wordt de rechtsgrond gevonden in artikel 4.16 van het voormelde decreet. De Raad van State merkt op dat die bepaling enkel rechtsgrond vindt in het eerste lid van het vernoemde artikel.
- De indexatiebepaling die is opgenomen in artikel 43 van het ontwerpbesluit vindt rechtsgrond in artikel 5.22 van de VCW.
- Artikel 48 van het ontwerpbesluit dat een wijziging doorvoert aan artikel 5.79 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vindt rechtsgrond in artikel 5.33 van de VCW.
- De indexatiebepaling die is opgenomen in artikel 6.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vindt rechtsgrond in artikel 6.23, 6.8, §1, eerste lid, en 6.26 VCW
- Voor artikel 59 van het ontwerp, dat strekt tot wijziging van artikel 6.3/1, § 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt rechtsgrond gevonden in artikel 6.3/1 van de VCW. De Raad van State geeft aan dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen, enerzijds, artikel 59, 1° en 2°, van het ontwerp en, anderzijds, punt 3°, van die bepaling. De punten 1° en 2° vinden rechtsgrond in artikel 6.3/1, § 3, tweede lid, van de VCW. Artikel 59, 3°, van het ontwerp, daarentegen, vindt rechtsgrond in artikel 6.3/1, § 6, tweede lid, van de VCW.
- Artikel 72 van het ontwerp strekt tot wijziging van artikel 7.25, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat voorziet in de mogelijkheid om een subsidie te verlenen voor verrichtingen als vermeld in artikel 5.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan een OCMW of een vereniging zonder winstoogmerk “als er serviceflats worden opgericht in het kader van een onroerende leasingovereenkomst tussen Serviceflats Invest nv en het OCMW of de vereniging zonder winstoogmerk”. De Raad van State geeft aan dat artikel 7.25, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 betrekking heeft op de subsidiëring voor verrichtingen vermeld in artikel 5.23 van de VCW, waardoor artikel 72 van het ontwerpbesluit rechtsgrond vindt in artikel 5.23, en niet in artikel 5.22 van de VCW.
- Ten slotte voegt artikel 79 van het ontwerpbesluit onder meer artikel 7.51/8 toe aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (in dit ontwerp artikel 7.51/9). Deze bepaling verwijst naar de artikelen 2.33/1, 2.33/9, 2.33/11, 2.33/14, 2.33/19 en 4.51 van hetzelfde besluit, en vindt op die manier bijkomend rechtsgrond in de artikelen 2.22, § 2, en 4.16, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De bovenstaande opmerkingen van de Raad van State werden verwerkt in de rubriek ‘Rechtsgronden’ van het ontwerpbesluit.

Vervolgens formuleert de Raad van State een opmerking bij de vormvereisten van het besluit. De wijziging die wordt doorgevoerd aan artikel 4.36 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, vindt zijn rechtsgrond in artikel 4.17, eerste lid, 2°, van de VCW. Daar wordt de Vlaamse Regering gemachtigd “na overleg met de VMSW en de woonmaatschappijen” een regeling vast te stellen over het beheer door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen van de financiële middelen van de

woonmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking. Omdat de wijziging betrekking heeft op een technische correctie en er op die manier geen impact was voor de woonmaatschappijen, heeft geen overleg plaatsgevonden. De Raad van State volgt deze redenering voor de aanpassingen die worden doorgevoerd met artikel 14, 1° en 2° van het ontwerpbesluit. Wat artikel 14, 3°, van het ontwerpbesluit betreft, wordt het nodige voorbehoud gemaakt. Die wijziging wordt uit het ontwerpbesluit geschrapt.

Daarnaast heeft de Raad van State een onderzoek van de tekst uitgevoerd, wat heeft geleid tot de volgende wijzigingen in het ontwerpbesluit:

- De verwijzing naar het advies van de Raad van State in de aanhef werd gecorrigeerd.
- In artikel 1.2, tweede lid, van het BVCW moet bijkomend het woord “wordt” vervangen worden door het woord “worden”. Deze aanpassing werd toegevoegd in artikel 1 van het ontwerpbesluit. Bij de jaarlijkse indexering van de werkingssubsidie die een woonmaatschappij zal ontvangen, wordt een onderscheid gemaakt tussen het loonaandeel en het niet-loonaandeel van de subsidie. Daarbij wordt het niet-loonaandeel geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor de werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen. De Raad van State merkt op dat dergelijke machtiging aan de minister bevoegd voor het budgettair beleid om het indexatiemechanisme voor het niet-loonaandeel van de subsidie vast te stellen, niet kan worden beschouwd als een bijkomstige of detailmatige aangelegenheid. Bovendien worden de begrotingsinstructies niet bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad, hetgeen overeenkomstig artikel 190 van de Grondwet nochtans is vereist opdat ze verbindend zouden kunnen zijn. Daarom geeft de Raad van State aan dat het indexatiemechanisme voor het niet-loonaandeel van de subsidie in het besluit moet worden opgenomen.

De indexatieparameter voor het niet-loonaandeel die tijdens een begrotingsronde wordt gebruikt, maakt deel uit van de begrotingsinstructies die worden vastgesteld door de Vlaamse Regering. Daarnaast worden deze begrotingsinstructies impliciet bekrachtigd door het Vlaams parlement bij de goedkeuring van het Uitgavendecreet waarin deze werden toegepast bij de indexatie van de budgetten. Bovendien wordt deze indexatiewijze toegepast bij verschillende subsidiestelsels zoals bij de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, bij de berekening van de huidige subsidie van de doorverhuuractiviteit, de subsidie die wordt toegekend aan de huurdersbonden, de berekening van de toelage die wordt uitbetaald aan het Vlaams Woningfonds (VWF),... Deze indexatieparameter wordt dan ook behouden in het ontwerpbesluit.

- In het ontworpen artikel 4.160/8, eerste en tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt verwezen naar het koninklijk besluit van 31 mei 1933 ‘betreffende de verklaringen, af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen’. De Raad van State merkt op dat dit koninklijk besluit buiten werking treedt op 8 april 2026. De verwijzing naar het koninklijk besluit wordt daarom geschrapt. Er kan bovendien worden teruggevallen op de wet van 16 mei 2003 ‘tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof’, in combinatie met de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 die ook van toepassing is.
- In het ontworpen artikel 5.40, §3, tweede lid, wordt op vraag van de Raad van State een verduidelijking toegevoegd, die luidt als volgt: “van het prijsplafond van de bouw, vermeld in paragraaf 2,”.
- De Raad van State geeft aan dat in het ontworpen artikel 5.61, § 1, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet worden gepreciseerd dat in het aldaar bedoelde geval de algemene kosten vermeld in het eerste lid, 2°, worden beperkt tot 9% “van de kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken, vermeld in het eerste lid, punt 1°”. De Raad van State bedoelde waarschijnlijk art. 5.62, §1, tweede lid in plaats van artikel 5.61, §1, tweede lid. Dit werd aangepast in het ontwerpbesluit.
- In het ontworpen artikel 5.65, §1, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 41, 1°, van het ontwerp) moet worden verwezen naar artikel 2.33/19, § 2, eerste (in plaats van “derde”) lid, van hetzelfde besluit. Dit werd gecorrigeerd.

- De Raad van State geeft aan dat gelet op de wijziging waarin artikel 52 van het ontwerp voorziet, in artikel 5.167, § 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bijkomend het woord “worden” moet worden vervangen door het woord “wordt”. Dit wordt meegenomen in artikel 52 van het ontwerpbesluit.

Ten slotte maakt de Raad van State enkele opmerkingen bij artikel 83 van het ontwerpbesluit waaruit voortvloeit dat een aantal bepalingen van het te nemen besluit met terugwerkende kracht uitwerking zullen hebben. Hieronder gaan we puntsgewijs dieper in op de vaststelling van de Raad van State:

- De Raad van State vraagt zich af of artikel 7 van het ontwerpbesluit, dat verband houdt met de aanpassing die wordt doorgevoerd aan de herinvesteringsverplichting (uitgewerkt in artikel 11 tot en met 13 van het ontwerpbesluit) en die uitwerking heeft met ingang vanaf 1 januari 2026, ook niet op die datum in werking moet treden. Dat is correct en de bepaling werd in die zin aangepast.
- Bij de vervroegde inwerkingtreding van artikel 14 van het ontwerpbesluit op 1 januari 2026 wordt door de Raad van State het nodige voorbehoud gemaakt omdat onvoldoende duidelijk is of er geen verkregen situaties worden aangetast. Daarom wordt er voor gekozen artikel 14 van het ontwerpbesluit in werking te laten treden 10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad.
- Artikel 42, 1°, van het te nemen besluit, dat strekt tot wijziging van artikel 5.67 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zou met terugwerkende kracht uitwerking hebben met ingang van 1 januari 2026. De Raad van State merkt op dat die bepaling verwijst naar artikel 5.60 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat met ingang van 1 juli 2026 wordt gewijzigd door artikel 36, 1°, van het ontwerpbesluit. De inwerkingtreding van beide artikels wordt afgestemd op elkaar: artikel 36, 1°, van het ontwerpbesluit zal ook op 1 januari 2026 in werking treden.
- De Raad van State merkt op dat de artikelen 44, 2°, en 45 van het ontwerp, die strekken tot wijziging van de artikelen 5.72, §1, en 5.74 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, lijken tot gevolg te hebben dat bij de berekening van de GSC langs de uitgavenzijde niet langer rekening wordt gehouden met uitgaven voor residentiële ruimten, maar wel langs de inkomstenzijde (ten belope van 50%), hetgeen de woonmaatschappijen tot nadeel lijkt te strekken. Die wijzigingen zouden uitwerking hebben met ingang van 1 januari 2025. De terugwerkende kracht die aan de ontworpen regeling zou worden gegeven kan door de Raad van State slechts worden aanvaard voor zover ze elke woonmaatschappij individueel beschouwd tot voordeel strekt.

Om aan deze opmerking tegemoet te komen, wordt de terugwerkende kracht geschrapt: de aanpassingen aan de GSC worden pas van toepassing gemaakt op het lopende referentiejaar 2026. Voor de toepassing in dit lopende referentiejaar, moet worden opgemerkt dat de aanpassing aan de Gewestelijke Sociale Correctie, die bestaat uit het gevoelig optrekken van het forfait voor de werkings- en onderhoudskosten, de integratie van het forfait voor de begeleiding van sociale huurders in het forfait voor de werkings- en onderhoudskosten en de aanpassing van hoe de huurinkomsten van een woonmaatschappij uit niet-residentiële ruimten in rekening worden gebracht, dient te worden beschouwd als één geheel waarbij verschillende maatregelen aan elkaar worden gekoppeld. Globaal genomen zal elke woonmaatschappij er op die manier op vooruit gaan met een hogere tussenkomst vanuit de GSC als gevolg.

Technische aanpassingen aan het ontwerpbesluit

- Artikel 18: Met artikel 18 wordt boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, afdeling 4, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat de subsidiëring van de doorverhuuractiviteit van de woonmaatschappij bevat, vervangen met een nieuw subsidiemechanisme. De correctie die hier wordt doorgevoerd situeert zich in nieuw artikel 4.160/6 van het voormelde besluit waar wordt vastgesteld hoe de huurprijssubsidie moet worden berekend. Om verwarring te vermijden over de wijze waarop de huurprijssubsidie wordt berekend, is verduidelijkt dat het plafond dat wordt toegepast bij de berekening van de huurprijssubsidie van toepassing is op de marktwaaarde van de ingehuurdde sociale huurwoning, verminderd met 10%.
- Artikel 24: Dit artikel wijzigt artikel 5.44 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Paragraaf 1 wordt volledig vervangen. Bij de uitwerking werd de bepaling over het omzetten van eigen middelen door de VMSW in een FS4-lening niet overgenomen. Door het schrappen van de

bulletlening met een tussenkomst in de leninglast werd die werkwijze, zoals opgenomen in het huidige artikel 5.44, §1, derde lid, mee opgeheven. Deze technische aanpassing herneemt dit in het tweede lid van het ontworpen artikel 5.44, §1. Daarmee wordt de mogelijkheid behouden dat woonmaatschappijen de kostprijs van gronden die ze hebben verworven met eigen middelen met ingang vanaf 1 januari 2008 kunnen omzetten naar een FS4-lening, wanneer ze een sociaal woonproject op die grond realiseren.

- Artikel 66: Dit artikel wijzigt artikel 6.50 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het was de bedoeling om de minister te machtigen om vast te stellen welke instanties de nodige gegevens voor de berekening van de energiecorrectie kunnen bezorgen. Door echter de zinsnede “en in voorkomend geval welke instanties de nodige gegevens voor die berekening bezorgen” toe te voegen aan de zin “Na mededeling aan de Vlaamse regering legt de minister de wijze vast waarop de energiecorrectie wordt berekend.” zou dit ook een mededeling aan de Vlaamse Regering vereisen. Aangezien die formaliteit hiervoor niet noodzakelijk is, wordt ervoor gekozen deze delegatie in een aparte zin op te nemen.

- Artikel 77: Dit artikel voegt een artikel 7.51/4 tot en met 7.51/7 toe in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In nieuw artikel 7.51/4, §2, van het voormelde besluit wordt een tweede lid toegevoegd waarin verduidelijkt wordt dat de tussenkomst in de huurprijs voor ingehuurd sociale huurwoningen enkel van toepassing is op de ingehuurd sociale huurwoningen waarvoor de huurprijsberekening, zoals van kracht vanaf 1 juli 2026, geldt. Door dit expliciet te vermelden, is het duidelijk dat er bij de afrekening van de huurprijssubsidie in juni 2027 met betrekking op werkingsjaar 2026 enkel een huurprijssubsidie wordt uitbetaald voor die woningen die vallen onder het toepassingsgebied van de eengemaakte huurprijsberekening.

Daarnaast wordt nog een aanpassing doorgevoerd aan nieuw artikel 7.51/5 in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel bevat een overgangsregeling voor de invoering van de nieuwe FS4-simulatietabel. De overgangsregeling die specifiek voor een Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)-oproep en Design and Build-oproep stond nog niet helemaal op punt en wordt verder geoptimaliseerd.

Ten slotte wordt een nieuw artikel 7.51/7 ingevoegd dat een overgangsregeling bevat voor de uitbetaling van het voorschot voor de GSC voor het referentiejaar 2026. Op die manier kan bij de berekening al rekening worden gehouden met de nieuwe forfaits die van toepassing zijn voor de algemene werkings- en onderhoudskosten.

- Artikel 78: Dit artikel voegt een artikel 7.51/8 toe aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In dit artikel is de datum vanaf wanneer de nieuwe eengemaakte huurprijsberekening en de indexering geldt, uitgesteld van 1 maart 2026 naar 1 juli 2026. Deze nieuwe datum moet het voor softwareleveranciers operationeel mogelijk maken om de nieuwe huurprijsberekening te implementeren.

- Artikel 79: Dit artikel voegt artikel 7.51/9 tot en met 7.51/11 toe aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze artikelen bevatten de overgangsregeling die van toepassing is op de verschillende wijzigingen die worden aangebracht aan de infrastructuursubsidies.

Dossiers waarvoor de publicatie van werkzaamheden heeft plaatsgevonden uiterlijk op 30 juni 2026, met uitzondering van bouwrijp maken en werken aan nutsleidingen, worden verder behandeld volgens de bestaande regelgeving. Binnen het agentschap geldt de afspraak dat een tenlasteneming pas kan plaatsvinden nadat een definitieve omgevingsvergunning, waartegen geen beroep is ingesteld, is afgeleverd vóór publicatie van de werken. Het agentschap constateert echter dat woonmaatschappijen bij subsidiedossiers vragen om werken te publiceren zonder de nodige omgevingsvergunning zodat de financiering van hun project nog volgens de oude regeling kan verlopen, waarbij de eerste 17.500 euro aan infrastructuurkosten niet moeten worden beleend met een gesubsidieerde lening (FS4). Omdat dit niet de bedoeling was van de overgangsregeling en dit in de praktijk tot een ongelijke behandeling zou leiden van infrastructuurdossiers waarbij de woonmaatschappij of het agentschap als bouwheer optreedt. Het is bovendien altijd de intentie geweest dat een dossier eerst wordt opgenomen in de korte termijnplanning (KTP) voordat de publicatie van werken plaatsvindt. Voor opname op de KTP is het verkrijgen van een omgevingsvergunning een vereiste. In een reguliere procedure worden eventuele opmerkingen uit de omgevingsvergunning verwerkt in de basisaanbesteding, nodig

voor de publicatie. Als hiermee geen rekening wordt gehouden, kunnen de opdrachtdocumenten onvolledig of foutief zijn, wat het risico op meerwerken tijdens de uitvoering vergroot. Daarom wordt in nieuw artikel 7.51/9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een bijkomende voorwaarde opgelegd. Indien men nog onder de bestaande regelgeving wil vallen, zal men vóór 1 juli 2026 ook moeten beschikken over een besliste omgevingsvergunning waar tegen geen beroep in eerste aanleg is ingediend.

2 INHOUD

A. ALGEMEEN

De financiële leefbaarheid voor de woonmaatschappijen blijkt onder sterke druk te staan. Die druk wordt verklaard doordat de basisfinanciering binnen het FS3-systeem (de FS3-leningen) en de geforfaitariseerde uitgaven in de GSC-berekening onvoldoende ruimte laten om efficiënt en financieel performant te functioneren, gegeven de bestaande sociale huurprijsberekening.

Zo zien we de rekening-courant nu al een aantal jaar structureel dalen en zien we het aantal maatschappijen in financiële begeleiding gestaag toenemen. Dit kan deels te wijten zijn aan de hogere kosten die de herstructureringen in de afgelopen periode hebben veroorzaakt. Ook het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen heeft een invloed: omwille van de grote nood aan bijkomende sociale woningen, werden (terecht) de mogelijkheden beperkt waaronder sociaal woonpatrimonium kan worden verkocht. Ook de stopzetting van de subsidiëring van sociale koopwoningen heeft gezorgd voor een sterke daling van het aantal verkopen en de opbrengst ervan. Maar we zien ook de reële werkingskosten van de woonmaatschappijen toenemen, die intussen systematisch veel hoger liggen dan de geforfaitariseerde uitgaven in de GSC-berekening. Deze werden niet meer inhoudelijk bijgesteld sinds hun inwerkingtreding in 2008, terwijl de complexiteit waarin de woonmaatschappijen werken en de taken die hen worden opgelegd sindsdien aanzienlijk zijn toegenomen.

Om hieraan te verhelpen, zijn er drie grote onderdelen, die onder de loep genomen moeten worden: de huurprijsberekening, de financiering van bouw en renovatie van de woningen in eigendom en de financiering van de doorverhuuractiviteit.

B. HUURPRIJS

Zoals vermeld in de beleidsnota, betalen sociale huurders met een vergelijkbaar socio-economisch profiel voor een identieke sociale woning een uiteenlopende huurprijs, afhankelijk van het feit of de woning is ingehuurd of in eigendom is van de woonmaatschappij. Dit verschil is een gevolg van een uiteenlopende benadering van parameters zoals inkomen, woning- en gezinskenmerken en de begrenzing van de huurprijs, die voortspuit uit de verschillende aanpak bij de voormalige SHM's en SVK's. Hierdoor leidt het statuut van de woning tot een uiteenlopende wijze van huurprijsberekening. Dit resulteert in een ongelijke behandeling van sociale huurders. Het is de bedoeling om middels voorliggend besluit tot een uniforme huurprijsberekening te komen.

De huidige berekeningsmethode voor de huurprijs van een eigen woning in de sociale huisvesting is gebaseerd op de markthuurlaarde, verminderd met een sociale korting die rekening houdt met de financiële draagkracht van de huurder op basis van inkomen en vermogen. Deze berekening volgens eigendomsmodel zal worden toegepast op de ingehuurde woningen, omdat dit model als het meest gediversifieerd en billijk wordt beschouwd. Bovendien wordt het model verder geoptimaliseerd door enkele aanpassingen aan de parameters aan te brengen.

Herijking: hervorming van de patrimoniumkorting en minimale huurprijs

De berekening van de patrimoniumkorting en minimale huurprijs is voor 2025 gebaseerd op een formule die rekening houdt met de marktwaarde van de woning en het inkomen van de huurder. Huurders met de laagste inkomens krijgen voor woningen met een marktwaarde tot 343 euro de 'laagste' minimale huurprijs van 155 euro. Die minimale huurprijs stijgt vervolgens recht evenredig met de marktwaarde, tot 310 euro voor woningen met een marktwaarde van 890 euro of meer. Voor middeninkomens speelt daarnaast de patrimoniumkorting een rol. Deze bedraagt 175 euro voor woningen met een marktwaarde tot 343 euro en ze neemt geleidelijk af naarmate de marktwaarde stijgt. Bij een marktwaarde van 890 euro of meer is er geen patrimoniumkorting meer.

De intentie van deze regeling is om toch een zeker verschil in huurprijs te creëren voor huurders, ook al is hun huurprijs in belangrijker mate gestuurd door hun inkomen. Maar dit mechanisme blijkt grotendeels zijn doel te missen. De huidige grenzen van 343 en 890 euro sluiten niet meer aan bij de realiteit van het patrimonium, vooral de ondergrens niet. Er blijken namelijk geen woningen te zijn met een marktwaarde onder 343 euro. Daardoor worden de maximale patrimoniumkorting en de laagste minimale huurprijs in de praktijk niet toegepast. Slechts 0,04% van de sociale huurwoningen heeft een marktwaarde tot 400 euro.

Om aan dit probleem te verhelpen, worden de toegepaste begrenzings terug beter afgestemd op het actuele patrimonium. In 2025 heeft 10% van het patrimonium een marktwaarde die lager is dan 588 euro en 10% van het patrimonium een marktwaarde die hoger is dan 916 euro. 80% van de marktwaarden ligt dus tussen 588 euro en 916 euro. Daarom worden de grenzen die gebruikt worden voor de berekening van de patrimoniumkorting en minimale huurprijs herzien naar 550 en 950 euro, aangezien dit de grenzen zijn waarbinnen het gros van de marktwaarden van het patrimonium valt. Ook voor de ingehuurde woningen blijkt dit passend: daar ligt 80% van de marktwaarden tussen 532 en 844 euro. Deze nieuwe grenzen zijn dus goed toepasbaar op zowel het eigen patrimonium als de ingehuurde woningen.

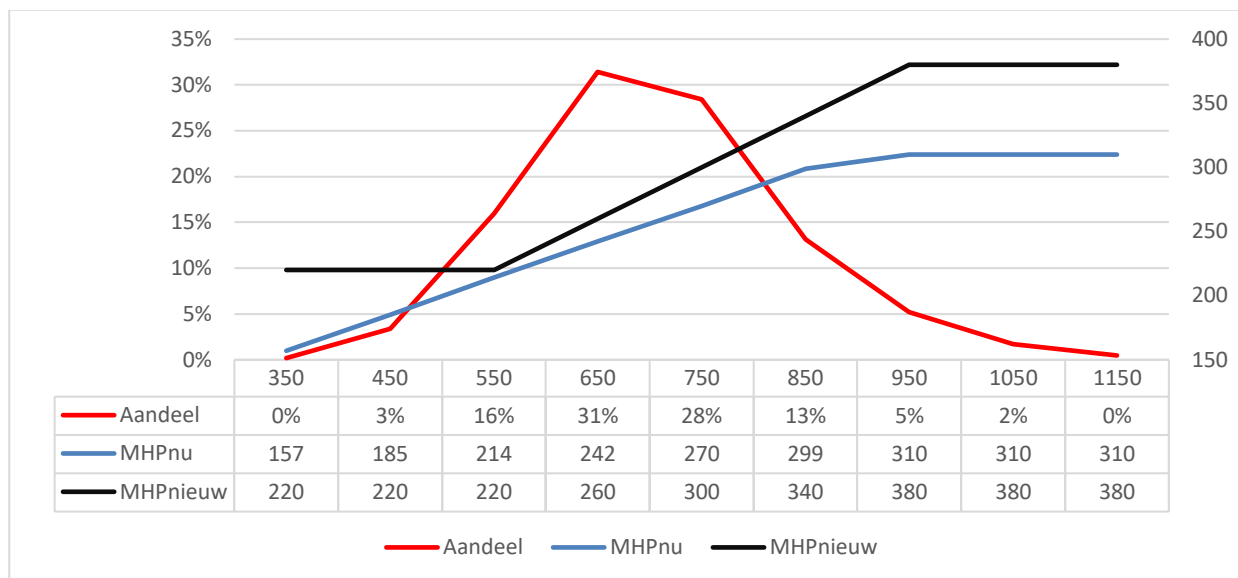
Aanpassingen huurprijs

Om de algehele rendabiliteit van sociale woonprojecten binnen de aangepaste financiering te waarborgen, wordt een gerichte en beperkte verhoging van de huurprijzen vooropgesteld.

We doen dit door de minimale huurprijzen te verhogen, de patrimoniumkorting om te vormen tot een patrimoniumcorrectie die zowel positief als negatief kan zijn, en een patrimoniumtoeslag toe te passen voor woningen die nieuw opgeleverd zijn of naar nieuwbouwniveau gerenoveerd werden. In alle gevallen blijft de inkomensgerelateerde huurprijsberekening het uitgangspunt, met een sterke focus op de betaalbaarheid van de uiteindelijke huur voor de huurder. Tegenover deze algemene verhoging staat dat de extra bijdrage van hogere inkomens enigszins wordt afgezwakt, zoals die momenteel tot uiting komt via een hoger inkomensaandeel in de huurprijsberekening (art. 6.52 BVCW 2021). Daarnaast wordt de energiecorrectie niet langer bovenop de minimale huurprijs aangerekend. Hieronder worden deze wijzigingen toegelicht.

De minimale huurprijs (art. 6.48 BVCW)

De nieuwe minimale huurprijs bedraagt 40% van de marktwaarde, met een ondergrens van 220 euro en een bovengrens van 380 euro. De minimale huurprijs bedraagt dan 220 euro bij een marktwaarde van 550 euro of lager en 380 euro bij een marktwaarde van 950 euro of hoger. Voor marktwaarden tussen de 550 en 950 euro stijgt de minimale huurprijs recht evenredig met 40% van de marktwaarde.



Grafiek 1. Overzicht van de minimale huurprijs volgens de huidige regels en de nieuwe, voor marktwaares tussen 350 en 1150 euro (bvb 350 is 157 euro en wordt 220 euro), en de verdeling van het aandeel van die marktwaares in het patrimonium (bvb. 350 = 350 tot 449), in cijfers 2025.

Er blijft bijgevolg een differentiatie bestaan binnen de minimale huurprijs afhankelijk van de ligging, grootte en kwaliteit van de woning, die toeneemt naarmate de marktwaaarde stijgt.

Als betaalbaarheidstoets, wordt er gekeken naar het leefloon, wat een nettobedrag is, aangezien er geen belastingen of sociale bijdragen op worden ingehouden. Sinds februari 2025 bedraagt het leefloon op jaarbasis voor een alleenstaande 15.770 euro, en voor een gezin 21.312 euro. Op maandbasis is dat respectievelijk 1.314 euro en 1.776 euro. De woonquote, namelijk het aandeel in de huur ten aanzien van het wettelijk bepaald leefloon, werd berekend in onderstaande tabel. Er is een betaalbaarheidsrisico wanneer de huurprijs, excl. lasten, meer dan 25% of 30% van het inkomen bedraagt, afhankelijk van de gebruikte benadering: respectievelijk de variabele¹ of de klassieke methode.

Marktwaaarden	500	600	750	900	1.000
Minimale huurprijs op basis van bestaande huurprijsberekening	199	228	270	310	310
Minimale huurprijs op basis van nieuwe huurprijsberekening	220	240	300	360	380

LEEFLOON ALLEENSTAANDE

Woonquote op basis van bestaande huurprijsberekening	15%	17%	21%	24%	24%
Woonquote op basis van nieuwe huurprijsberekening	17%	18%	23%	27%	29%

LEEFLOON GEZIN

Woonquote op basis van bestaande huurprijsberekening	11%	13%	15%	17%	17%
Woonquote op basis van nieuwe huurprijsberekening	12%	14%	17%	20%	21%

Tabel 1. berekening van de minimale huurprijs, volgens de huidige regels en de nieuwe, voor marktwaares tussen 500 euro en 1.000 euro, en de overeenkomstige woonquote op basis van de huidige en de nieuwe minimale huurprijzen, uitgaande van het leefloon voor een alleenstaande of een gezin, cijfers 2025

Uit de betaalbaarheidstoets blijkt dat de hogere minimale huurprijzen binnen de grenzen blijven van wat als een aanvaardbaar betaalbaarheidsrisico wordt beschouwd bij het hanteren van de klassieke benadering (>30%). Als men de variabele benadering toepast (>25% laagste inkomens tot >50% voor

¹ De variabele norm excl. lasten bedraagt 25% in het laagste inkomenskwintiel, 30% voor het tweede kwintiel 40% in het derde kwintiel en 50% in de twee hoogste kwintielen. Uit het rapport van Heylen, K. (2019). Meten van betaalbaar wonen. Naar een nieuwe aanpak? Leuven: Steunpunt Wonen.

de hoogste inkomens), ontstaat er een betaalbaarheidsrisico voor een alleenstaande met een leefloon, indien deze persoon in een woning met marktwaarde van 900 euro of hoger terechtkomt.

De patrimoniumcorrectie (art 6.49 BVCW)

De patrimoniumkorting wordt vervangen door een patrimoniumcorrectie. Dit omdat in tegenstelling tot het huidige systeem er niet enkel sprake is van een korting, maar ook van een toeslag.

De correctie blijft omgekeerd evenredig met de marktwaarde van de woning. Concreet geeft een woning met een marktwaarde van 550 euro of lager recht op de maximale korting van -50 euro. Deze korting neemt af naarmate de marktwaarde stijgt. In tegenstelling tot vroeger slaat de korting vanaf een gegeven punt om in een positieve correctie. Het kantelpunt ligt op ongeveer 850 euro. Voor marktwaardes tussen het kantelpunt en 950 euro is er voorzien in een toeslag tot maximaal +20 euro. Voor woningen met een marktwaarde vanaf 950 euro bedraagt de patrimoniumcorrectie +20 euro. In ieder geval zal de huurder nooit meer dan de marktwaarde betalen.

Ook op de patrimoniumcorrectie kunnen we een betaalbaarheidstoets uitvoeren, zoals hieronder weergegeven. Deze moet op een breder spectrum aan inkomens worden doorgevoerd. Inkomens die boven het leefloon uitkomen, zijn eerst onderhevig aan belastingen, dus om de woonquote op het netto inkomen te kunnen ramen, moet eerst een raming van de belastingen worden afgetrokken. In onderstaande tabel wordt voor een reeks inkomens eerst die benadering van netto inkomen gemaakt. De eerste 2 kolommen geven opnieuw eerst het leefloon voor alleenstaanden en gezinnen weer (waarop geen belastingen worden toegepast). De daaropvolgende inkomens worden behandeld als netto belastbaar inkomen en aan de gekende belastingschijven onderworpen. Dit is een 'worst case' bandering, in die zin dat een gezinsinkomen samengesteld kan zijn uit 2 of meer persoonsinkomens, die dan elk afzonderlijk in (lagere) belastingschalen zitten. Merk ook op dat er op het netto belastbaar inkomen uit arbeid eerst een schijf vrijgesteld wordt omwille van de forfaitaire (of concreet aangegeven) beroepsonkosten. Het bruto inkomen ligt in dat geval hoger dan wat hier in de eerste rij is weergegeven.

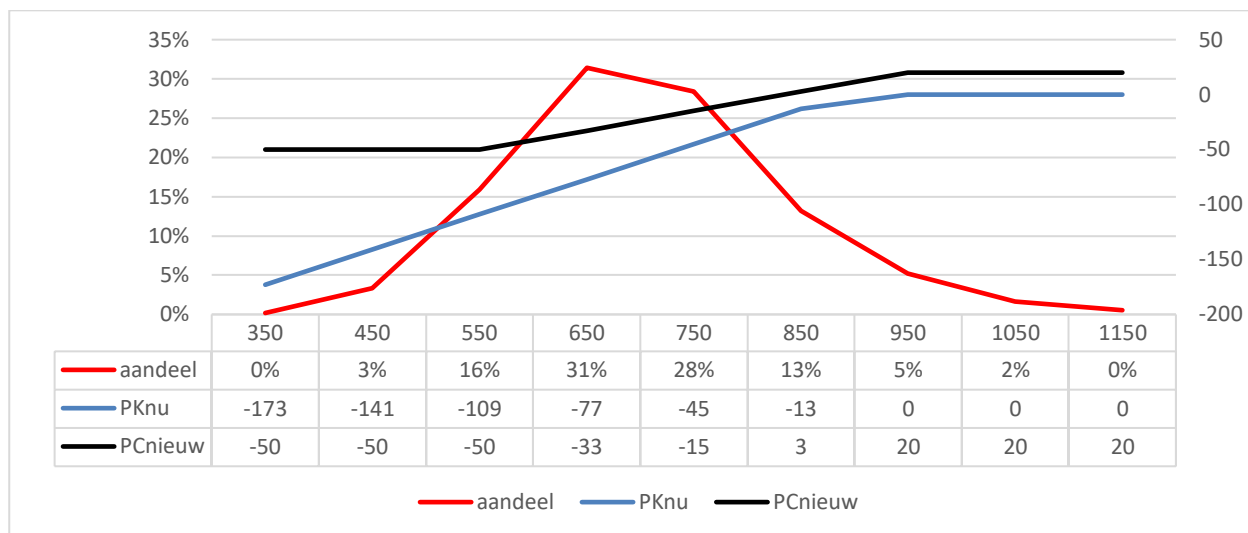
	Inkomen	15.770	21.312	25.000	30.000	35.000	40.000	MHP	PC
Marktwaarde	netto	15.770	21.312	19.820	22.662	25.412	28.162		
550		242	345	413	506	598	691	220	-50
650		260	362	430	523	616	708	260	-32,5
750		300	380	448	541	633	726	300	-15
850		340	397	465	558	651	743	340	2,5
950		380	415	483	576	668	761	380	20
550		18%	19%	25%	27%	28%	29%		
650		20%	20%	26%	28%	29%	30%		
750		23%	21%	27%	29%	30%	31%		
850		26%	22%	28%	30%	31%	32%		
950		29%	23%	29%	30%	32%	32%		

Bij de hoogste patrimoniumcorrectie van +20 euro zien we de woonquote systematisch tegen de 30% aanleunen, behalve bij het leefloon voor een gezin. Voor de minder lage inkomens gaat de woonquote er zelfs enigszins boven. Zo blijkt de patrimoniumcorrectie duidelijk op een maximaal te staan, met voor de duurste woningen een maximale huurprijs die tot tegen de toelaatbare woonquote aanleunt.

De patrimoniumtoeslag voor woningen van nieuwbouwniveau

Voor nieuw opgeleverde of naar nieuwbouwniveau gerenoveerde woningen zal de patrimoniumcorrectie gedurende de eerste vijf jaar na oplevering op het maximale niveau van +20

euro worden gezet. Dit wordt dan de patrimoniumtoeslag genoemd. Deze woningen onderscheiden zich door hun hoog comfortniveau en uitstekende energetische prestaties, wat zich vertaalt in een lagere energiekost voor de huurder. Het uitgangspunt voor de huurprijsberekening blijft 1/54^{ste} van het inkomen, met als doel de betaalbaarheid van de huur te waarborgen. Maar er wordt in een eerste fase van verhuring dus geen korting toegepast, om een zeker terugverdieneffect te garanderen in de eerste jaren na investering in nieuwbouw of grondige renovatie. Daarna wordt bij de eerstvolgende huurprijsherziening de normale patrimoniumcorrectie toegepast. Voor de duurste woningen zal deze gewoon +20 euro blijven, voor woningen met een lagere marktwaarde kan de correctie lager liggen.



Grafiek 2. Overzicht van de huidige patrimoniumkorting en de nieuwe patrimoniumcorrectie, voor marktwaardes tussen 350 en 1150 euro (bvb 350 is -173 euro en wordt -50 euro), en de verdeling van het aandeel van die marktwaardes in het patrimonium (bvb. 350 = 350 tot 449), in cijfers 2025.

Met de voorgestelde aanpassingen wordt een verhoging van de huurprijzen mogelijk gemaakt, terwijl er toch een differentiatie in de huurprijs blijft bestaan, afhankelijk van de ligging, grootte en kwaliteit van de woning. Tegelijk blijft de algemene betaalbaarheid voor de sociale huurders vanzelfsprekend de absolute prioriteit. Uit een analyse van de resulterende woonquote, blijkt dat er wel een aantal probleemsituaties ontstaan. Die willen we met de volgende 2 maatregelen vermijden.

De energiecorrectie (art. 6.50 BVCW)

Voor woningen waarvan het verwachte energieverbruik lager ligt dan de referentie, wordt een energiecorrectie toegepast. De energiecorrectie vertaalt een deel van het voordeel dat de huurder heeft in zijn energiefactuur naar een verhoging in de huurprijs. In 35,5% van de verhuringen is er sprake van een dergelijke energiecorrectie. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de grootteorde van de aangerekende bedragen.

Energiecorrectie (in euro)	0	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-67
aandeel	65,5%	10,4%	6,6%	5,6%	4,8%	3,0%	2,1%	1,2%	0,5%	0,3%

Tabel 2. Verdeling van het aandeel energiec correcties in klassen van 5 euro, cijfers 2025.

In de huidige regeling wordt de energiec correctie ook steeds toegepast boven op de minimale huurprijs. Als de huurprijs na berekening van 1/54^{ste} van het inkomen, de gezinskorting en de patrimoniumcorrectie onder de minimale huurprijs uitkomt, dan wordt die eerst verhoogd tot de minimale huurprijs en dan nog eens verhoogd met de energiec correctie. Maar in het huidige voorstel zijn de minimale huurprijzen al verhoogd en de combinatie daarvan met deze extra energiec correctie, zorgt ervoor dat de woonquote vaak wordt overschreden. We lossen dat probleem op door de

energiecorrectie niet langer boven op de minimale huurprijs toe te passen, maar voorafgaand aan de toepassing van die ondergrens.

De solidariteitsbijdrage (art. 6.52 BVCW 2021)

Betaalbaarheidsrisico's doen zich niet enkel aan de onderzijde van het inkomensspectrum voor, ook onder huurders met een wat hoger inkomen komt de woonquote soms in het gedrang. De solidariteitsbijdrage, zoals die momenteel is vormgegeven, vormt daarbij een belangrijke factor.

De solidariteitsbijdrage wordt toegepast voor huurders met een inkomen dat boven de inkomensgrens ligt. Ze wordt gerealiseerd door het inkomensaandeel in de huurprijsberekening te verhogen: 1/54^{ste} van het inkomen wordt

- 1/53^{ste} bij een inkomen tot 25% boven de inkomensgrens
- 1/52^{ste} bij een inkomen van 25% tot 50% boven de inkomensgrens
- 1/51^{ste} bij een inkomen vanaf 50% boven de inkomensgrens

We stellen vast dat specifiek deze toepassing de woonquote in het gedrang brengt. Om dat op te lossen, worden deze verhogingen in het voorstel met 1 stap opgeschoven: er wordt pas 1/53^{ste} van het inkomen toegepast voor huurders met een inkomen vanaf 25% boven de inkomensgrens, 1/52^{ste} voor een inkomen vanaf 50% hoger, en 1/51^{ste} wordt niet meer toegepast.

Schrapping van de halve gezinskorting

Voor iedere persoon ten laste wordt in de huurprijs een gezinskorting toegepast. Voor kinderen in co-ouderschap geldt een specifieke regeling: de ouder bij wie het kind niet gedomicilieerd is, kan enkel gezinskorting krijgen als daarover een ondertekend akkoord wordt voorgelegd van beide ouders. Beide ouders kunnen in dat geval de helft van de gezinskorting krijgen. Ook de ouder bij wie het kind wel gedomicilieerd is, ziet zijn korting in dat geval dus in principe gehalveerd (als hij of zij ook een sociale woning zou huren).

Het wekt geen verbazing dat dit in de praktijk vaak moeilijk loopt, bijvoorbeeld wegens onenigheid of onwil van een van de ouders. Hierdoor kan een van de ouders geen aanspraak maken op tegemoetkoming, ondanks het feit dat het kind wel op regelmatige basis in de woning verblijft en er dus (ook via de rationele bezetting) wel een kamer voor wordt voorzien. Bovendien zorgt dit voor belangrijke administratieve besommeringen, rond relatief beperkte totaalbedragen.

Met het oog op administratieve eenvoud en betaalbaarheid voor gezinnen met kinderen, wordt ervoor geopteerd elk inwonend kind als volwaardig persoon ten laste te beschouwen, zoals omschreven in artikel 6.1, 4° a) en b). Het financiële verlies dat deze maatregel met zich brengt, valt in het niet bij de verhoging die op de huurprijs wordt doorgevoerd.

Impact op de reële huurprijs

De impact op de reële huurprijs van woningen in eigendom van de woonmaatschappijen, wordt geschat op een stijging van gemiddeld 30 euro of 7%. Dezelfde regels toegepast op de ingehuurde woningen zullen zorgen voor een daling van gemiddeld ca. 8,4% ten opzichte van de reële huurprijs die de sociale huurder momenteel betaalt. De impact van de wijziging op de gezinskorting is hierin niet meegenomen, bij gebrek aan data over het effectief aantal gezinsleden in co-ouderschap².

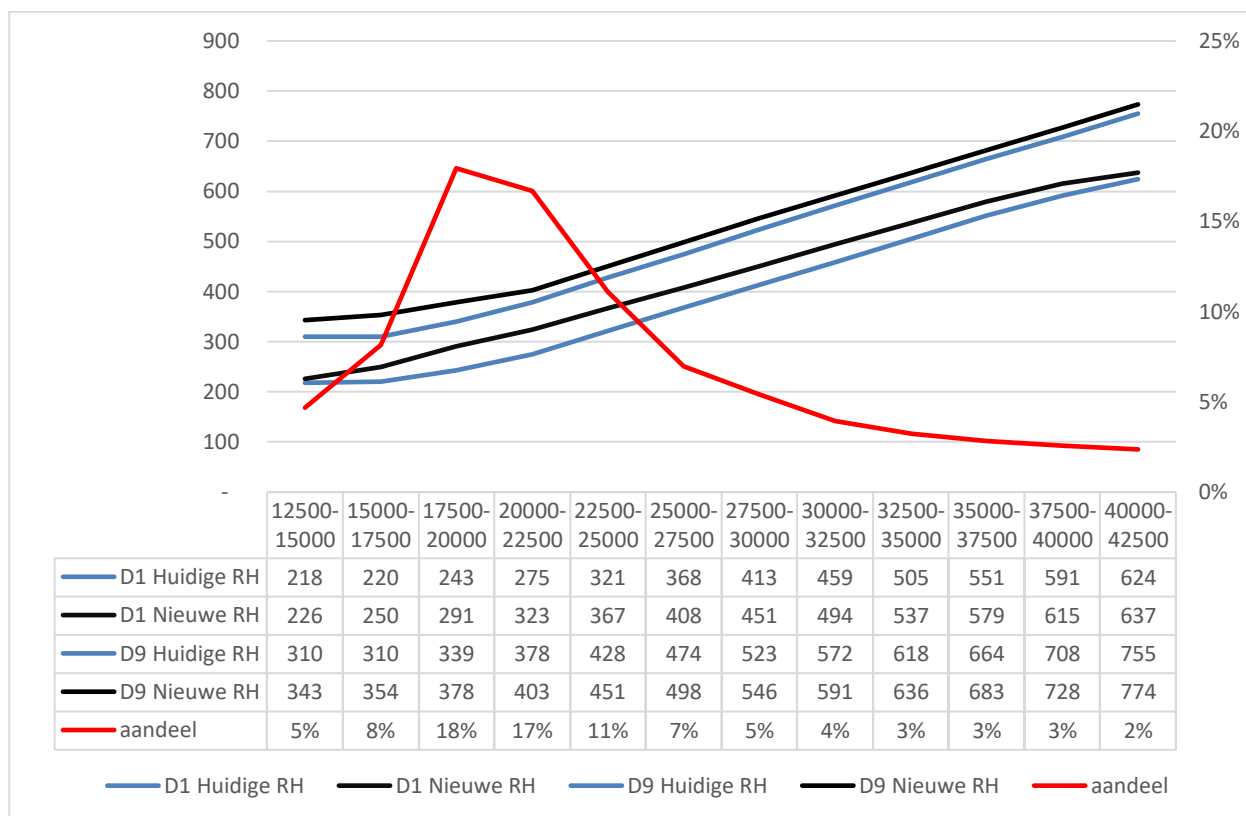
In de volgende twee grafieken wordt de progressiviteit van de sociale huurprijsberekening weergegeven. Op basis van het inkomen (getoond op de x-as volgens inkomensklassen startend van

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

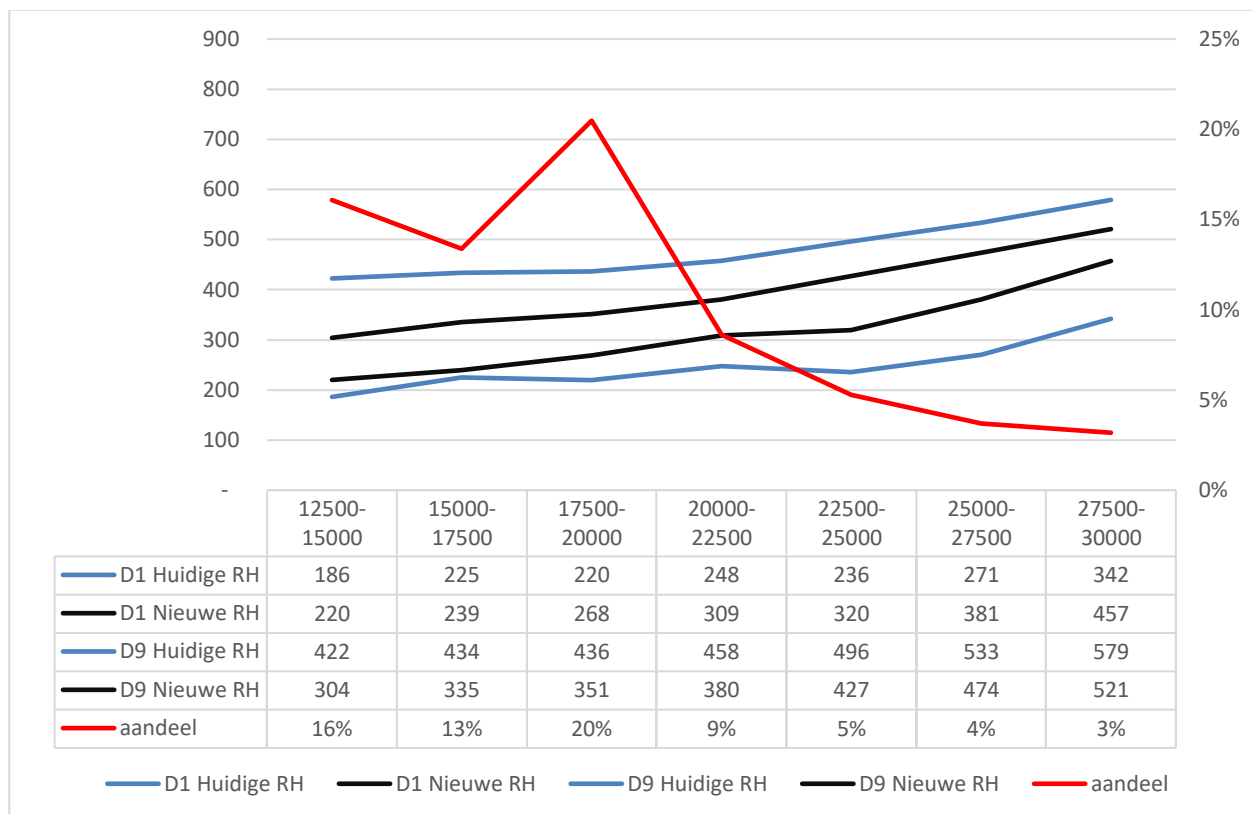
12.500 euro op jaarbasis) stijgt de gemiddelde reële huurprijs (op de linker y-as) naarmate het inkomen stijgt, wat kenmerkend is voor een inkomensgerelateerde huurprijsberekening. De rechter y-as toont het percentage huishoudens dat de overeenkomstige reële huurprijs op de linker y-as betaalt (weergegeven in de rode curve).

Binnen elke inkomenscategorie is er een differentiatie op basis van de marktwaarde, gezinssamenstelling en energiezuinigheid. De reële huurprijs per inkomenscategorie wordt in hoofdzaak bepaald door de marktwaarde en het samenspel tussen de minimale huurprijs en de patrimoniumcorrectie of -toeslag. Voor lagere inkomens is vooral de minimale huurprijs bepalend, voor de middeninkomens spelen de patrimoniumcorrectie en -toeslag een grotere rol, en voor de hoogste inkomens wordt de huur afgetopt op de marktwaarde zelf.

Daarom dat in onderstaande grafieken zowel de evolutie van de lagere reële huurprijzen per inkomenscategorie wordt weergegeven (D1=decie11) alsook de hogere reële huurprijzen (D9=decie19). De eerste grafiek geeft de effecten weer van de voorgestelde huurprijsberekening op de eigendomswoningen, de tweede grafiek geeft een beeld van de doorverhuurde woningen.



Grafiek 3. evolutie van de laagste (D1=Decie11) en hoogste (D9=decie19) reële huurprijzen voor het patrimonium waar een woonmaatschappij een zakelijk recht op heeft, per inkomenscategorie, weergegeven als resultaat voor zowel de huidige huurprijsberekening als de nieuwe huurprijsberekening, in cijfers 2025.



Grafiek 4. evolutie van de laagste (D1=Deciel1) en hoogste (D9=decie9) reële huurprijzen voor het ingehuurd patrimonium van de woonmaatschappij, per inkomenscategorie, weergegeven als resultaat voor zowel de huidige huurprijsberekening als de nieuwe huurprijsberekening, in cijfers 2025.

Implementatie

Over het algemeen zal het voorgestelde model voor huurders van eigendomswohnungen een verhoging van de huurprijs met zich meebrengen. Er wordt voor geopteerd om hiermee niet in te breken op lopende huurovereenkomsten. De hervormde huurprijs zal enkel worden toegepast bij nieuwe verhuringen en bij nieuwe contracten of voor zittende huurders bij het afsluiten van een nieuw contract na verhuis naar een andere sociale woning of na grondige renovatie van de oorspronkelijke woning.

De beperking van de inwerkingtreding tot nieuwe contracten neemt de noodzaak weg om de regeling per 1 januari in te voeren, wanneer alle sociale huurders de nieuwe huurprijsberekening in hun brievenbus krijgen. De invoering wordt voorzien vanaf 1 juli 2026, opdat de woonmaatschappijen en hun softwareleveranciers de nodige aanpassingen kunnen doorvoeren.

De beperkte invoering voor nieuwe huurders lijkt te impliceren dat er nog lange tijd 2 huurprijsberekeningen naast mekaar zullen blijven bestaan. Dat is echter niet helemaal correct. De nieuwe en de oude berekening hebben identiek dezelfde structuur. In een lopend contract moeten de marktwaarde, de minimale prijs en de patrimoniumcorrectie worden bewaard om jaarlijks de huurprijs te kunnen berekenen op basis van nieuwe informatie over inkomen en gezinssamenstelling. Enkel de vaststelling van de minimale prijs en patrimoniumcorrectie zal bij negenjarige herzieningen nog een tijd anders moeten gebeuren voor de lopende contracten, maar het verdere beheer blijft volledig identiek. De nodige ICT ingrepen blijven daardoor erg beperkt.

Dat is anders voor de ingehuurde woningen. Die genieten momenteel een huursubsidie, waarvan het dossierbeheer bij Wonen in Vlaanderen zit. De harmonisering heeft natuurlijk vooral tot doel om de sociale huurders gelijk te gaan behandelen. Maar daarnaast beogen we ook een ingrijpende administratieve vereenvoudiging, met een van de twee systemen van huurprijsberekening die helemaal kunnen worden opgeheven. Als we dit zouden laten doorlopen, en we willen het beheer van

de huuradministratie volledig bij de woonmaatschappijen leggen, dan zouden zij voor dit luik een volledig nieuwe module moeten laten integreren in hun administratieve software.

We voorzien dus op relatief korte termijn een volledige overgang naar de nieuwe berekeningswijze, al wordt wel een overgangperiode voorzien. Nieuwe huurovereenkomsten die ingaan vanaf 1 juli 2026 vallen onmiddellijk onder de nieuwe (eengemaakte) huurprijsberekening. En voor alle zittende huurders wordt de huurprijs vanaf 1 januari 2027 aangepast op basis van deze nieuwe regels. Dit geeft woonmaatschappijen voldoende tijd om zich hierop voor te bereiden en de woningkenmerken die noodzakelijk zijn om deze huurprijsberekening te kunnen doen, ook te inventariseren.

Om al te bruuske stijgingen bij die overgang naar 1 januari 2027 te voorkomen, voorzien we ook een overgangsregeling die de jaarlijkse stijging beperkt tot maximaal 30 euro. Daarbij houden we wel rekening met een eventueel stijgend inkomen van de huurder, in die zin dat we de impact daarvan op de huurprijs ook niet wensen af te remmen. Deze overgangsregeling zorgt volgens raming voor een lagere huurinkomst van ca. 2,31 miljoen euro in 2027, 0,84 miljoen euro in 2028 en nog 0,24 miljoen euro in 2029. Dit is neutraal voor de woonmaatschappijen, aangezien het zich vertaalt in een hogere tussenkomst via de huursubsidies. De hogere subsidiekost kan opgevangen worden binnen de geraamde evolutie van de subsidiekredieten.

C. FINANCIERING - EIGENDOMSSECTOR

Onder het huidige financieringssysteem krijgen woonmaatschappijen gesubsidieerde leningen voor de realisatie en instandhouding van eigen sociale huurwoningen. Sinds 2012 zijn dit FS3-leningen: leningen aan marktconforme rentevoet waarin de woonmaatschappij op elke rentevervaldag een tussenkomst in de rentelast krijgt via de VMSW, die ervoor zorgt dat haar werkelijke rentelast op minus 1 procent ligt. Het ontleende kapitaal wordt over een periode van 33 jaar terugbetaald via met de tijd groter wordende annuïteiten. Op de aflossingen wordt een progressiviteitsfactor van 2% toegepast, om de annuïteiten in lijn te houden met de verwachte evolutie van de huurinkomsten. Voor de toekenning van deze leningen is er de simulatietabel, die het maximumbedrag bepaalt dat voor een bepaald woonproject kan worden verkregen.

Aanvullend zijn er directe subsidies voorzien voor de aanleg van infrastructuurwerken. Vanuit het Vlaams Klimaatfonds werden via ETS I de afgelopen periode ook investeringen in de energieprestatie van woningen betoelaagd. Daarnaast hebben de woonmaatschappijen een aantal fiscale voordelen, waaronder een verlaagd btw-tarief en onroerende voorheffing. Als sluitstuk van de FS3-financiering is er de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC). Deze voorziet, op basis van een jaarlijkse cashflowanalyse, in een subsidie aan de woonmaatschappijen ter compensatie van het verschil tussen de (deels werkelijke, deels forfaitaire) uitgaven en de (deels werkelijke, deels forfaitaire) inkomsten.

Hieronder gaan we verder in op de modaliteiten van de gesubsidieerde lening, de berekeningswijze van de GSC en de samenstelling van de simulatietabel.

a. Aanpassing financiering bij de bouw en renovatie van sociale huurwoningen

i. FS3-tussenkomst wordt aangepast van -1 naar -2% (en FS3 wordt FS4)

Voor de basisfinanciering van een sociaal huurproject wordt verder gewerkt met een gesubsidieerde lening, waarbij de tussenkomst in de rentelasten wordt verhoogd zodat in de praktijk een lening met een rentevoet van minus 2 procent (in plaats van minus 1 procent) wordt gegeven. Die aanpassing zal ervoor zorgen dat de annuïteiten en de andere kosten van woonmaatschappijen beter overeenstemmen met de stromen van de huurinkomsten. De aanpassing zal de hoge druk op de liquiditeit van de woonmaatschappijen verlichten bij de realisatie van nieuwe sociale woonprojecten.

Om te vermijden dat de realisatie van nieuwe sociale huurprojecten wordt vertraagd of uitgesteld tot deze nieuwe regeling van kracht wordt, is voorzien in een inwerkingstredingdatum op 12 september 2025. Dit is de datum waarop de conceptnota werd goedgekeurd op de Vlaamse Regering, waarin deze wijziging werd aangekondigd.

Om spraakverwarring te vermijden gaat deze wijziging ook gepaard met een wijziging van de naam van het financieringssysteem. Vanaf de inwerkingtreding van de maatregel die tot een -2% lening leidt, gebruiken we de term FS4 (afkorting van FinancieringsSysteem 4).

ii. Prefinanciering aankoop gronden

Voor de prefinanciering van de aankoop van onroerende goederen kan de initiatiefnemer vandaag een bulletlening opnemen voor een looptijd van 10 jaar met een tussenkomst in de leningslast. De tussenkomst wordt toegekend op hetzelfde moment waarop de rente wordt aangerekend en is gelijk aan de verschuldigde rente op 40% van het subsidiabele bedrag voor het grondaandeel van een sociale huurwoning, zoals vastgesteld in uitvoering van artikel 5.38 van het BVCW. We stellen vast dat de niet-gesubsidieerde rentelasten een steeds grotere druk uitoefenen op de liquiditeit van woonmaatschappijen. Deze situatie belemmert noodzakelijke grondverwerving en plaatst de woonmaatschappijen in een minder concurrentiële positie ten opzichte van private partijen, aangezien zij deze prefinancieringskosten nergens kunnen verhalen. Dit terwijl uit de bevindingen van de Taskforce Wonen-Ruimte blijkt dat woonmaatschappijen niet over voldoende goed gelegen en bebouwbare grondreserves beschikken. Om de opdrachten uit het nieuwe BSO te kunnen realiseren, wordt inzet op grondverwerving zondermeer een essentieel instrument. Ook de stuurgroep Bouwkracht Sociaal Wonen schoof dit als aandachtspunt naar voren.

Daarom wordt de huidige regeling aangepast. Het is de bedoeling dat woonmaatschappijen voortaan een FS4-lening kunnen opnemen voor de verwerving van onroerend goed, bedoeld voor de realisatie van sociale huurwoningen of basiskoten. Ze kunnen dat op hetzelfde moment als wanneer vroeger de bulletlening met tussenkomst kon worden opgenomen: zodra de bouw- of investeringsverrichting principieel in aanmerking komt voor de opname in de meerjarenplanning (MJP). Dat betekent dat er al een gunstig advies bij het project is gegeven op het lokaal woonoverleg en dat er een schetsontwerp voor het te realiseren project voorhanden is. Het project is dus lokaal gedragen en het schetsontwerp laat toe om het prijsplafond voor de te financieren grond vast te stellen.

Vanaf dat moment kan de woonmaatschappij een gesubsidieerde lening aangaan bij de VMSW. Die zal renteloos zijn gedurende de opnamefase van de lening, tot en met de uitvoering van de werken. De omzetting naar een annuïteitenlening met negatieve rente gebeurt na de oplevering van de sociale huurwoningen³.

Samenvattend, ter vergelijking: op dit moment wordt vanaf MJP een tussenkomst van 40% in de rentelast gegeven, die vanaf de start van de werken wordt omgezet in een renteloze prefinanciering en na oplevering van de werking in een annuïteitenlening met negatieve rente. Nu zal de prefinanciering meteen renteloos worden vanaf MJP.

iii. Prefinanciering studiekosten

Woonmaatschappijen worden bij de opstart van een nieuwbouw- of renovatieproject altijd geconfronteerd met aanzienlijke studiekosten die ze vandaag zelf prefinancieren. Pas wanneer de uitvoeringswerken worden besteld (bij vastlegging of toewijzing op jaarbudget), worden ook studiekosten (tot maximaal 10% van het prijsplafond) omgezet in een gesubsidieerde lening. De

³ Deze wijziging zal na definitieve goedkeuring ook vertaald worden in een wijziging van het MB van 26 november 2020 tot vaststelling van het basisreglement van de leningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Daar zal de opnameperiode van een gesubsidieerde lening worden aangepast van vijf naar tien jaar.

doorlooptijd tussen de datum waarop de eerste facturen voor studiekosten betaald moeten worden en de opname op het jaarbudget bedraagt gemiddeld zo'n twee jaar. Zoals ook onder het vorige punt toegelicht laat de liquiditeitspositie van de woonmaatschappijen zo'n prefinanciering vaak niet meer toe, wat druk zet op de ontwikkelingsopportuniteiten van woonmaatschappijen, en dus ook op de realisatie van het nieuwe BSO.

Om dit te verhelpen, kan de woonmaatschappij voor de prefinanciering van studiekosten een FS4-lening opnemen⁴, die renteloos is in de opnamefase, van zodra het project is opgenomen in de Projectenlijst. Dit betekent dat het project een gunstig advies kreeg op het lokaal woonoverleg en dat er dus ook al een aantal woningen kan worden geraamd.

Het bedrag van de lening wordt beperkt tot 12.000 euro per sociale huurwoning als het gaat over de nieuwbouw, vervangingsbouw of een totaalrenovatie. Dit bedrag werd bepaald door te vertrekken van het gemiddelde prijsplafond van een sociale huurwoningen uit 2024 en daarop een percentage toe te passen van 5,5%, afgerond naar boven. Die 5,5% biedt voldoende financiële marge om de studiekosten in de periode voorafgaand aan de gunning te financieren.

Bij een deelrenovatie wordt het maximumbedrag van de lening berekend door het bedrag van 12.000 euro te vermenigvuldigen met een percentage. Dit percentage wordt bepaald door de maximaal subsidiabele bouwkosten voor de beoogde renovatie, af te zetten tegen de maximaal subsidiabele bouwkosten van een vergelijkbare nieuwbouwwoning (zoals opgenomen in de simulatietabel voor investeringsverrichtingen, die opgenomen is in bijlage 6/1 bij het BVCW).

iv. Aanpassing berekening prijsplafond bij de aankoop van onroerende goederen

Voor de aankoop van grond wordt een maximaal bedrag vastgesteld in functie van het aantal woningen dat erop gerealiseerd wordt. Vandaag wordt dit vastgesteld, louter in functie van de aantallen, zonder rekening te houden met de grootte van de woningen. Het plafond voor een éénslaapkamerwoning is precies hetzelfde als het plafond voor een vierslaapkamerwoning, ook al neemt die vierslaapkamerwoning dubbel zoveel woonoppervlakte in. Deze eenvoudige regeling werpt een onbedoelde drempel op voor de realisatie van grotere gezinswoningen.

Die drempel nemen we weg door een correctiefactor op te nemen in de berekening van het subsidiabel prijsplafond. Concreet zal afhankelijk van het aantal slaapkamers waaruit de sociale huurwoning bestaat, een factor worden toegepast, met name:

- 1 slaapkamer (incl kamerwoning of basiskot): 0,8;
- 2 slaapkamers: 1;
- 3 slaapkamers: 1,2;
- 4 slaapkamers: 1,4;
- 5 of meer slaapkamers: 1,6.

Omdat de meeste aangepaste woningen maar één slaapkamer tellen, terwijl ze – omwille van de vereiste draaicirkels voor de rolstoelgebruiker-bewoner – wel de oppervlakte innemen van een tweeslaapkamerwoning, wordt de factor voor een aangepaste sociale huurwoningen met één slaapkamer ook op 1 gelegd.

In de praktijk wordt niet verwacht dat woonmaatschappijen hierdoor ingrijpend meer grotere woningen zullen bouwen, aangezien die keuze toch voornamelijk wordt aangestuurd door de lokale noden en keuzes. Dit is vooral gericht op een financieel rationelere regeling die het algemene evenwicht ten goede moet komen.

⁴ Ook deze ingreep vereist een aanpassing van het MB tot vaststelling van het basisreglement van de leningen van de VMSW.

v. Aanpassing algemene kosten

Voor de berekening van het maximaal subsidiabel prijsplafond bij een nieuwbouw of renovatie van sociale huurwoningen wordt een beroep gedaan op de simulatietabel die als bijlage 6/1 bij het voormelde besluit is gevoegd. Het is een geautomatiseerd rekenblad waarmee ontwerpers vlug kunnen nagaan of hun ontwerp aan de gestelde oppervlakte- en kostprijsnormen van Wonen in Vlaanderen voldoet. Het subsidiabel bedrag voor de bouw of renovatie wordt verhoogd met een forfait voor de studiekosten dat maximaal 10% mag bedragen van het berekende prijsplafond. Onder de studiekosten kunnen de volgende zaken meegenomen worden:

- de studie en de leiding van de werkzaamheden;
- de veiligheids- en de gezondheidscoördinatie;
- het toezicht op de uitvoering van de opdracht;
- het archeologische vooronderzoek;
- keuringen of proeven;
- het houden van de plaatsingsprocedure;
- de asbestinventaris, ingevolge het koninklijk besluit van 16 maart 2006 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest;
- de EPB-aangifte, ingevolge het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet;
- kosten omgevingsvergunning;
- juridische kosten;
- andere kosten die worden vastgesteld door de minister.

Deze lijst van mogelijke studiekosten wordt uitgebreid met volgende kosten:

- Communicatiekosten n.a.v. renovatie- en nieuwbouwprojecten: We stellen vast dat een goede en proactieve communicatie bij ingrijpende renovatie- en nieuwbouwwerken – in het bijzonder bij inbreidingsgerichte trajecten die in het kader van de bouwshift de hoofdmoot vormen van de huidige en toekomstige projectontwikkelingen - een essentieel element vormt om het draagvlak bij bewoners en omwonenden te helpen bevorderen. Een dergelijke aanpak blijkt in de praktijk ook voor minder tegenstand te zorgen in vergunningsprocedures, wat de doorlooptijd bij sociale woonprojecten uiteraard ten goede kan komen. Werken aan draagvlak en participatie kan heel veel verschillende vormen aannemen, maar communicatie zal daarin steeds centraal staan. De grote renovatie-uitdagingen brengen bovendien heel grote verhuisbewegingen mee waarbij een goede communicatie en ondersteuning van de sociale huurders ook bijdraagt tot een vlotter verloop en daardoor een beperking van de leegstand, die tot op zekere hoogte onvermijdbaar is bij renovaties. Ervaring uit het verleden van woonmaatschappijen leert ook dat gespecialiseerde externe ondersteuning nodig is om enerzijds de expertise binnen te brengen maar tegelijk ook de woonmaatschappij in staat te stellen zich te focussen op haar kerntaken (nl. bouwen, renoveren, verhuren en huurders ondersteunen). Alle kosten die woonmaatschappijen momenteel maken omtrent communicatie bij nieuwbouw- en renovatiewerken zijn werkingskosten die evenwel niet voorzien zijn bij de opzet van het financieringssysteem (NFS2 en later FS3). Met deze wijziging kunnen deze kosten voortaan gefinancierd worden binnen het FS4-plafond.
- Kosten expertisepool m.b.t. nieuwbouw- en renovatieverrichtingen: Om woonmaatschappijen in staat te stellen om meer nieuwbouw-, vervangingsbouw- of renovatieprojecten tegelijk te realiseren zal door de sector een expertisepool worden opgericht waar expertise en capaciteit worden gebundeld en ter beschikking worden gesteld van meerdere woonmaatschappijen naargelang hun behoeften. De expertisepool zal de vorm van een werkgeversgroepering aannemen, wat ervoor zorgt dat de kosten van deze expertisepool die doorgerekend worden aan de woonmaatschappij in principe

identiek zijn aan de kosten die de woonmaatschappij zelf zou maken voor de projecten. De werkgeversgroepering biedt immers het voordeel dat de kosten kunnen worden doorgerekend zonder btw en dat er niet meer kosten kunnen worden aangerekend dan de werkgeversgroepering zelf heeft gemaakt. Bovendien wordt op die manier expertise binnen de sector opgebouwd, wat evenmin het geval zou zijn wanneer met externe dienstverleners zou worden gewerkt. Aangezien de woonmaatschappij de eigen kosten die betrekking hebben op de nieuwbouw- en renovatiewerken kunnen “activeren” (d.w.z. dat de kosten worden vergoed met een gesubsidieerde lening voor een investering) binnen het bestaande forfait van 10%, is het logisch dat ook de kosten die worden betaald voor de diensten die door de expertisepool worden verricht in hetzelfde kader eveneens deel kunnen uitmaken van de studiekosten.

Daarnaast wordt het forfait van 10% opgetrokken naar 12% voor kleine projecten. Er is vastgesteld dat er bij nieuwbouw- en renovatieprojecten een aantal vaste kosten ontstaan die niet rechtstreeks gelinkt zijn aan het aantal te realiseren of te renoveren woningen. Bij niet-kleine projecten ontstaan gemakkelijker schaalvoordelen voor de kosten van de omgevingsvergunning, het ontwerp en de studies, het archeologisch vooronderzoek, ... In de praktijk blijkt dat het forfait van 10% vaak onvoldoende is om alle kosten te dragen, wat voor woonmaatschappijen ook een drempel vormt om in te zetten op meer kleinschalige en inbreidingsgerichte projecten. Dergelijke projecten zullen in de komende jaren sterk in aantal toenemen om de ambitieuze doelstellingen van het BSO en de bouwshift te kunnen verzoenen en realiseren. De onderscheidende grens tussen een “klein” project en een “ander” project wordt al jaren vastgesteld via de simulatietabel, bij het bepalen van het maximale subsidieplafond. In dat kader wordt ook een verhoging voorgesteld van het zogenaamde supplement voor kleine woninggroepen in de simulatietabel (zie verder). Die verhoging alleen zal echter niet voldoende zijn, waardoor bijkomend ook een verhoging van het forfait voor algemene kosten tot 12% wordt voorgesteld voor nieuwbouw-, totaalrenovatie- en vervangingsbouwprojecten met een totale woningoppervlakte lager dan 500m².

vi. Aanpassing herinvesteringsplicht

Het ontwerpbesluit voorziet in een aantal aanpassingen aan de wijze waarop woonmaatschappijen kunnen voldoen aan de herinvesteringsverplichting, zoals vermeld in artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De huidige uitvoeringsbepalingen die betrekking hebben op woonmaatschappijen, zijn opgenomen in artikel 4.4/1 tot en met 4.4/6 van het BVCW van 2022. Het is mede op vraag van de stuurgroep Bouwkracht dat hier een vereenvoudiging wordt gezocht.

De voorgestelde aanpassingen beogen administratieve vereenvoudiging, zodat woonmaatschappijen hun focus kunnen leggen op de kernopdrachten, waaronder de uitbreiding van het sociaal woonpatrimonium dat als prioritair wordt aangestipt. De decretale specificiteit van woonmaatschappijen – zij mogen alleen zeer specifieke opdrachten uitvoeren in opdracht van de decreetgever en de Vlaamse Regering – maakt dat sociale huur bij uitstek de belangrijkste plaats inneemt. Dit betekent dat opbrengsten uit andere toegelaten activiteiten ook in functie van sociale huur moeten worden aangewend. Het maatschappelijk doel van de woonmaatschappijen zorgt er bovendien voor dat de opbrengsten uit eventuele verkopen van sociale huurwoningen in ieder geval gegarandeerd binnen de sociale huisvestingssector moeten blijven. We willen dan ook een vermindering doorvoeren van de motivatieplicht bij elke mogelijke herinvestering, zonder afbreuk te doen aan de basisintenties van de herinvesteringsplicht.

Herinvestering moet voor minimaal 50% naar investering in nieuwbouw, renovatie of grondaankoop gaan. De andere 50% mag ook aan meer algemene kosten worden uitgegeven. Concreet verruimen we deze kosten die ook als herinvestering kunnen worden beschouwd, met

- niet gerecupereerde kosten voor het in verhuurbare staat brengen van sociale huurwoningen tussen twee verhuringen in en met
- kosten voor herhuisvesting van sociale huurders bij renovatieprojecten.

Anderzijds moeten de uitgaven ook niet meer al een jaar op voorhand worden aangekondigd, om in aanmerking te kunnen worden genomen. De woonmaatschappij hoeft hiervoor geen uitdrukkelijke motivatie in te dienen bij Wonen in Vlaanderen, maar wordt geacht de herinvestering zelf goed op te volgen. De 50% die wel naar werken en renovatie moet gaan, blijft op dezelfde manier opgevolgd als nu.

b. Aanpassingen aan de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC)

i. Verhoging van het forfait voor onderhoud en werking

Het huidige forfait voor onderhouds- en werkingskosten werd vastgesteld in 2007, waarbij het forfait volstond om de toenmalige werkings- en onderhoudskosten van de “gemiddelde” sociale huisvestingsmaatschappij te dragen. Sindsdien werden de verwachtingen t.a.v. de toenmalige sociale huisvestingsmaatschappijen en thans woonmaatschappijen niet alleen verder geëxpliciteerd, maar ook uitgebreid⁵. Daarnaast werden ook de toewijzingsregels voor sociale woningen aangescherpt waardoor woonmaatschappijen intussen o.a. een heel aantal bijkomende voorwaarden moeten nagaan, zonder dat daarvoor bijkomende werkingsmiddelen werden voorzien. Ook blijkt het huurderspubliek financieel steeds minder draagkrachtig, wat zich o.a. uit in een steeds grotere omvang van niet-recupereerbare huurlasten en -achterstallen, die op hun beurt de werkingskosten doen toenemen. Tegelijkertijd is de maatschappij in zijn geheel sterk geëvolueerd. Dit uit zich onder meer in meer mondige burgers. Van moderne, professionele organisaties wordt verwacht dat zij een sterk participatief beleid voeren en een doorgedreven, gediversifieerd en doordacht communicatiebeleid implementeren. Dit alles is noodzakelijk voor de realisatie van hun kerndoelstellingen.

Op vandaag sluiten de werkelijke uitgaven van woonmaatschappijen voor onderhoud en werking dan ook niet meer aan bij het forfait dat in 2007 werd vastgesteld. Om hieraan te remediëren, wordt het forfait voor onderhoud en werking verhoogd. Omdat meergezinswoningen nog steeds een hogere werkings- en onderhoudskost per woning hebben (vooral omdat ze technisch complexer zijn, maar ook omdat de ondersteuning van sociale huurders die dichter op elkaar leven meer inspanningen vraagt), behouden we het onderscheid tussen het forfait voor een appartement en het forfait voor een eengezinswoning.⁶ De verhouding tussen de beide forfaits is identiek gehouden.

In 2025 bedraagt het forfait (per jaar) voor onderhouds-en werkingskosten op basis van de huidige regeling 1.600 euro voor een appartement en 1.380 euro voor een eengezinswoning of een duplex. Deze bedragen trekken we op tot respectievelijk 2.100 en 1.820 euro. Tegelijk integreren we in dit bedrag ook het huidige forfait voor de organisatie van de sociale dienst, die in de GSC-berekening nog als een aparte uitgave wordt geteld (en die momenteel een equivalent van ca. 60 euro per woning bedraagt).

Het Steunpunt Wonen voerde in 2024 een onderzoeksopdracht uit rond de objectivering van deze werkings- en onderhoudskosten.⁷ Het Steunpunt gaf daarin zelf aan dat zij op basis van de beschikbare cijfers geen exacte bepaling konden doen van ‘het’ juiste forfaitaire bedrag voor werkings- en onderhoudskosten per jaar per woning. Maar het onderzoek gaf wel een duidelijke aanzet tot objectivering en op basis van hun beste raming, gecorrigeerd voor een aantal punten die

⁵ De concrete verwachtingen werden een eerste keer vastgesteld in 2010 via het toenmalige draaiboek voor de prestatiebeoordeling van sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit draaiboek werd geactualiseerd (lees: uitgebreid) in 2017 en in 2021 ook omgevormd (en opnieuw uitgebreid) tot een Prestatiehandboek voor woonmaatschappijen.

⁶ Appartementen zijn technisch complexer, bijvoorbeeld in verband met ventilatie, liften etc. Van Den Broeck, K. & Winters, S. (2024). Objectivering werkingskosten woonmaatschappijen. Steunpunt Wonen, p.73

⁷ Van Den Broeck, K. & Winters, S. (2024). Objectivering werkingskosten woonmaatschappijen. Steunpunt Wonen,

worden opgevangen via andere kanalen in de GSC of elders in de financiering, blijken de huidige normen alleszins ondermaats. We doen daarin een tegemoetkoming die beter aansluit bij de resultaten van het onderzoek, zonder risico te willen lopen op overcompensatie.

ii. Niet-residentiële ruimten

Artikel 5.72, §1, van het BVCW stelt dat bij de berekening van de GSC van een woonmaatschappij alle inkomsten en uitgaven van niet-residentiële ruimten worden meegenomen in de berekening van de GSC. Daarbij gaat men uit van het vermoeden dat deze ruimten steeds gesubsidieerd zijn door het Vlaamse Gewest. Het is aan de woonmaatschappij om het tegendeel aan te tonen: dat de realisatie van niet-residentiële ruimten met eigen middelen is bekostigd en dat er geen overeenkomstige financieringskosten in de uitgaven van de GSC worden verrekend. Enkel in dat geval worden de huurinkomsten ervan niet meegenomen in de GSC-berekening.

In de praktijk is het voor woonmaatschappijen moeilijk tot vaak onmogelijk om aan te tonen dat deze ruimtes werden gefinancierd zonder tussenkomsten van het gewest. Bovendien worden ook de kosten niet eenduidig in de GSC opgenomen. De leningslasten zijn soms wel en soms niet opgenomen, afhankelijk van het tijdperk waarin de panden gerealiseerd werden. Maar werkings- en onderhoudskosten of belastingen worden niet in detail meegenomen. Deze regeling is dus niet alleen administratief moeilijk beheersbaar maar ook als alle details over vaak decennia oude dossiers zouden worden teruggevonden, dan nog is de regeling zeker niet in overeenstemming met de intenties van de GSC.

Een poging ook alle details aan de kostenzijde integraal in beeld te brengen, zou ons administratief alleen verder in de complexiteit drijven, terwijl het gewicht van dit aspect in het geheel eerder beperkt is. In plaats daarvan vinden we een oplossing in een ingrijpende administratieve vereenvoudiging. Het voorstel is om forfaitair 50% van de huurinkomsten in de GSC op te nemen. Op basis van de jaarrekeningen ramen we de totale kost die met de uitbating van niet-residentiële ruimtes samenhangt in grootteorde op wat meer dan 40% van de totale huurinkomst. Door 50% van de huurinkomst op te nemen, laten we hierop nog een beperkte marge over. En met dit eindresultaat komen we globaal iets lager uit dan de huurinkomsten die we tot nog toe in de berekeningen opnamen. Het zorgt dus niet voor al te ingrijpende verschuivingen in het eindresultaat en verzekert wel een eenvoudige regeling voor de toekomst, zonder discussies.

c. Aanpassing FS3-simulatietabel

Voor elk sociaal huisvestingsproject wordt op basis van een rekenblad een maximum kostprijs bepaald, waarvoor de woonmaatschappij een gesubsidieerde lening kan aangaan. De kostprijzen in deze simulatietabel zijn variabel op basis van o.a. maximumoppervlakte volgens woningtype, extra voorzieningen en gebruikte technieken, en uiteraard enkel voor woningen waarvan het ontwerp steeds in overeenstemming is met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor sociale woningbouw. De kostprijzen worden twee keer per jaar aangepast aan de evolutie van de ABEX-index.

Evoluties wat betreft bouwtechniek en prijswijzigingen die hiervan het gevolg zijn (dus buiten ABEX) nopen een regelmatige actualisatie van de simulatietabel. De laatste keer gebeurde dat in 2022. De voorliggende aanpassingen vloeien voort uit zowel interne inzichten en studies (zoals een analyse van de aanbestedingsprijzen in de periode 2022-2024), als uit een dialoog met zowel woonmaatschappijen als Embuild, en houden ook rekening met het feit dat de huidige overgangsregeling eind 2025 afloopt, waarmee een tijdelijke oplossing werd geboden voor de instabiele prijzevoluties van de bouwmaterialen die n.a.v. de geopolitieke spanningen en de coronaperiode zijn ontstaan. Omwille hiervan is het essentieel dat de nieuwe simulatietabel in werking treedt op 1 januari 2026, aangezien

anders teruggevallen wordt op een versie met een aanzienlijk lager prijsplafond⁸ waardoor tal van opgestarte projecten uitgesteld of zelfs niet gerealiseerd dreigen te worden, wat absoluut dient vermeden te worden.

Bijkomend kan worden meegegeven dat er geen indexeringen gebeuren van de de m²-prijzen en forfaits op 1 januari 2026, en we blijven werken met de prijzen geldig op 1 januari 2022 (referentie index 906 november 2021). Op die manier is het voor gebruikers van de simulatietabel eenvoudiger om een inhoudelijke vergelijking te doen tussen de besluitversie van 2022 en het voorliggende ontwerp.

Hieronder worden puntsgewijs de wijzigingen besproken die worden doorgevoerd.

i. Forfait hernieuwbare energie

Algemeen

In de huidige versie van het besluit worden de forfaits voor hernieuwbare energie enkel toegekend aan projecten die minstens voldoen aan het in de EPB-regelgeving vastgelegde minimumaandeel hernieuwbare energie. Gezien de voorbeeldrol van de Vlaamse overheid (en dus ook de woonmaatschappijen) en de grote uitdagingen, wordt voorgesteld om die koppeling niet meer te maken. Dat betekent dat een woonmaatschappij ook investeringen in hernieuwbare energie kan doen, zonder dat zij daartoe verplicht wordt door EPB-regels. Op die manier is er meer ruimte voor de technische verduurzaming van het bestaande patrimonium, onder meer via deelrenovaties die niet noodzakelijk vergunningsplichtig zijn.

Warmtepompen

Sinds 2022 is een snelle evolutie zichtbaar in de manier waarop onze woningen worden verwarmd. Het stapsgewijs uitfaseren van aardgasaansluitingen bij nieuwbouwprojecten dat uitmondde in een algemeen verbod sinds 1 januari 2025 heeft de voorbije jaren voor een gestage toename van de toepassing van warmtepompen gezorgd.

Hierdoor hebben we een beter zicht gekregen op de effectieve meerprijs van een warmtepomp t.o.v. een klassieke verwarmingsinstallatie op gas. Op basis van de analyse van eenheidsprijzen in concrete aanbestedingsdossiers bij 116 projecten, gegund in de periode 2022-2024, wordt het forfait voor warmtepompen als volgt aangepast:

- Lucht/water warmtepompen:
 - o Appartementen en gestapelde kamerwoningen: 2.700€ > 3.000€
 - o Eengezinswoningen en niet-gestapelde kamerwoningen: 3.200€ > 3.600€
- Water/water warmtepompen en bodem/water warmtepompen:
 - o Appartementen en gestapelde kamerwoningen: 3.200€ > 9.000€
 - o Eengezinswoningen en niet-gestapelde kamerwoningen: 4.800€ > 9.900€

PV-panelen

Ook de toepassing van PV-panelen kende in de periode 2022-2024 een grote toename. En ook hier speelt de verhoging in vraag & aanbod, waardoor het huidige forfait zelfs als te hoog wordt geëvalueerd.

⁸ Het gemiddelde prijsplafond van de FS3-simulatietabel zoals die momenteel wordt toegepast, is verhoogd met 5% op basis van het ministerieel besluit van 20 december 2024 tot tijdelijke verhoging van het prijsplafond bij de bouw en renovatie van sociale huurwoningen vermeld in artikel 5.40, §2, eerste lid, en artikel 5.41, §2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De nieuwe FS4-simulatietabel zoals van toepassing vanaf 1 januari 2026 houdt hier mee rekening.

Daarom wordt een lichte verlaging van het forfait doorgevoerd. Dit wordt gecombineerd met een beperkte verhoging van de aftopping van de financiering, en een bijkomende verhoging van de aftopping in geval van een combinatie met warmtepompen.

- Verlaging van 1600€/kWp naar 1.300€/kWp.
- Aftopping op basis van kWp i.p.v. op basis van kostprijs:
 - o Appartementen en gestapelde kamerwoningen: max. 3 kWp per woning
 - o Eengezinswoningen en niet-gestapelde kamerwoningen: max. 4,5 kWp per woning
- Verhoogde aftopping in geval van combinatie met warmtepomp
 - o Appartementen en gestapelde kamerwoningen: max. 5 kWp per woning
 - o Eengezinswoningen en niet-gestapelde kamerwoningen: max. 7,5 kWp per woning

Bijzondere collectieve verwarmingsinstallaties

Het huidige forfait voor bijzondere collectieve verwarmingsinstallaties maken we ruimer toepasbaar op andere velden dan alleen verwarming, bv. verluchting, koeling, elektriciteit, We willen hiermee ruimte geven voor technische installaties die niet standaard zijn en niet binnen een ander forfait kunnen ondergebracht worden. Ook individuele installaties en andere technische installaties kunnen in aanmerking komen voor het forfait. We trekken het forfait op van 1.500€ per woning naar 2.000€ per woning. Op die manier willen we ruimte geven aan de implementatie van innovatieve technieken in sociale woningbouw. Voor de toekenning van het forfait worden de voorgestelde bijzondere installaties beoordeeld door het technisch team binnen Wonen in Vlaanderen.

ii. Supplement kleine woninggroepen

In aanvulling op het voorstel om het forfait voor algemene kosten op te trekken van 10% naar 12% voor kleine projecten (zie hierboven), wordt ook een verhoging van het supplement voor kleinere woninggroepen voorgesteld. Het supplement kleine woninggroepen dient om tegemoet te komen aan de in verhouding hogere vaste kosten per gerealiseerde woning bij kleine bouwplaatsen en de complexiteitsgraad van kleinschalige invulbouw.

In de huidige besluitversie bedraagt dit supplement 250€/m² voor de eerste 500m² woningoppervlakte (verder WO) in een project. Voor projecten met een grotere totale WO wordt gerekend met een vast forfaitair supplement van 125.000€. We stellen voor dit te verhogen naar 300€/m² voor de eerste 500m² WO, met een vast forfaitair supplement van 150.000€ voor grotere woonprojecten.

Hiermee komen we tegemoet aan het signaal vanuit de sector dat kleinschalige, kernversterkende inbreidingsprojecten financieel moeilijk haalbaar zijn. In situaties waar verhogingspercentages voor centrumsteden of invulbouw niet of onvoldoende van toepassing zijn, geven we op deze manier meer marge aan dit soort van projecten.

iii. Basis m²-prijzen

BEN-niveau

Aangezien elke nieuwbouwwoning met een vergunningsaanvraag vanaf 2021 het BEN-niveau moet behalen om te voldoen aan de EPB-regelgeving, kunnen we dit vandaag als standaard bouwpraktijk beschouwen. Het huidige aparte forfait dat we hanteren voor een BEN-niveau integreren we daarom in de basis m²-prijzen.

Waar het nu gaat om een vast forfait (5.000€ per eengezinswoning/niet-gestapelde kamerwoning en 3.200€ per appartement/gestapelde kamerwoning), zal bij een integratie in de m²-prijzen het forfait evenredig samenhangen met de oppervlakte van de woning. Het forfait van 3.200€ stellen we gelijk met een woningoppervlakte van 75m², het forfait van 5.000€ met een woningoppervlakte van 120m².

Plaatfundering

In de huidige besluitversie hanteren we een prijscorrectie voor plaatfunderingen en voor paal- en putfunderingen. Op basis van de analyse van eenheidsprijzen in concrete aanbestedingsdossiers stellen we vast dat een plaatfundering gemiddeld genomen niet langer substantieel duurder is dan een standaardoplossing met funderingszolen. Daarom is het niet meer noodzakelijk om hiervoor een aparte prijscorrectie op de m²-prijs te voorzien. We integreren de prijscorrectie in de basis m²-prijzen.

De prijscorrectie voor paal- en putfunderingen behouden we, maar krijgt een lagere waarde omdat dit een meerprijs is bovenop de standaard m²-prijzen, die verhoogd worden met de prijscorrectie voor plaatfunderingen.

iv. Gemeenschappelijk buitenruimte

In de huidige besluitversie geldt een vast forfait van 1.100€ per woning voor de aanleg van gemeenschappelijke buitenruimte die eigendom blijft van de woonmaatschappij, en die kan gebruikt worden door alle bewoners van het sociaal woonproject. Om vooral bij kleinschalige projecten voldoende stimulans te geven tot een kwalitatieve invulling, laten we dit forfait voortaan variëren in functie van de effectieve oppervlakte van de gemeenschappelijke buitenruimte.

Het nieuw forfait wordt vastgesteld op 110€/m² gemeenschappelijke buitenruimte, afgetopt op maximum 20m² per woning. De schijnbare verdubbeling van het forfait zal zich in de praktijk slechts voordoen voor zover er daadwerkelijk voldoende m² aan gemeenschappelijke buitenruimte wordt aangelegd.

v. Groendaken

Het realiseren van groendaken is thans niet subsidiabel volgens de simulatietabel en is een pijnpunt dat al enige tijd op de radar staat. De nieuwe gewestelijke hemelwaterverordening van 2023 vormde daarnaast ook een duidelijk beleidsmatige aanleiding om een forfait voor de aanleg van groendaken te voorzien in de simulatietabel. Een groendak kan immers een belangrijke rol spelen in de waterhuishouding binnen een project. Daarnaast hebben groendaken door hun isolerend en koelend effect een positieve impact op het energieverbruik in woningen. Bovendien zorgen ze voor een lagere omgevingstemperatuur, hebben ze een luchtzuiverend effect en zorgen ze voor meer biodiversiteit in een stedelijke omgeving.

Op basis van de analyse van eenheidsprijzen in concrete aanbestedingsdossiers stellen we voor een forfait te voorzien van 60€/m² groendak.

vi. Diversen volgens raming

Een aantal diversen volgens raming geven we een ruimere invulling.

Afbraakwerken

Naast de afbraak van volledige gebouwen of bijgebouwen en gedeeltelijke afbraak of ontmantelingswerken onder bepaalde voorwaarden, willen we ook FS4 voorzien voor de afbraak van een deel van het bouwvolume. Het gaat dus om afbraak met vermindering van het bouwvolume (al dan niet voorafgaand aan het toevoegen van een nieuw volume). Op die manier geven we meer mogelijkheden aan woonmaatschappijen om bestaande gebouwen grondiger aan te pakken in functie van een betere woonkwaliteit.

Grondverzet en sanering

Deze diverse breiden we uit met retourbemaling. Nieuwe regelgeving (Grondwatertrein) maakt het opnieuw in de ondergrond brengen van bemalingswater voor sommige projecten verplicht, en dit is een substantiële meerkost bovenop een standaard bemaling.

vii. Andere aanpassingen

Algemeen

De huidige toelichting bij de simulatietabel werd geactualiseerd. Sommige terminologie werd geüpdatet, bepaalde zaken werden geschrapt wegens niet relevant of verwarrend en hier en daar werden aanpassingen gemaakt ten behoeve van de logica en leesbaarheid van de tekst, niet alleen voor de woonmaatschappijen zelf maar ook voor de private partijen die sociale huurwoningen realiseren. We deden ook enkele toevoegingen om de interpretatie te verduidelijken.

Kamerwoningen

Voor kamerwoningen – dit zijn woningen die enerzijds bestaan uit kamers en anderzijds uit gemeenschappelijke ruimten, die bewoond worden door verschillende sociale huurders die geen gezin vormen - wordt de basis maximumwoningoppervlakte verhoogd. Op die manier dekken we de som van minimale oppervlaktes die we vragen per ruimte beter af. In plaats van 25m² per kamer zouden we starten met 75m² voor een type 2/2 (te lezen als aantal slaapkamers/aantal personen), verhoogd met 25m² per bijkomende kamer.

d. Aanpassingen in de subsidiëring van de aanleg van wooninfrastructuur bij sociale woonprojecten

De huidige subsidiëringsregels voor de aanleg van wooninfrastructuur voorzien in een weinig flexibel maximaal subsidiebedrag per woning, dat niet altijd aansluit bij wat noodzakelijk is om een goede inbedding en aansluiting op de overige gemeentelijke infrastructuur te realiseren. In ca. 3 tot 13%⁹ van de gevallen, blijkt de subsidie onterecht onvoldoende, wat in dat geval ook de aanleiding kan vormen om het agentschap Wonen in Vlaanderen te verzoeken om de infrastructuurwerken zelf te plannen en uit te voeren, via het zogenaamde systeem van de tenlasteneming. Voor tenlastenemingsdossiers is er immers wel een afwijkmogelijkheid voorzien. Hoewel zowel bij subsidiedossiers (waarbij de werken door de woonmaatschappij of het lokaal bestuur zelf worden aanbesteed en opgevolgd) als tenlastenemingsdossiers (waarbij dit door het agentschap Wonen in Vlaanderen gebeurt) de berekening van de tussenkomst van het Vlaamse Gewest in principe identiek is, kan de minister in geval van tenlastenemingsdossiers - na gunstig advies van de Inspectie van Financiën - een tot 50% hogere tussenkomst in de kosten toestaan dan wat reglementair via een subsidiedossier mogelijk is. Deze ongelijkheid strookt niet met het streven om de woonmaatschappijen verder te professionaliseren binnen een partnerschapsmodel.

Tegelijk willen we de verschillen in subsidiëring wegwerken tussen de aankoop van gronden aan uitgeruste weg, en gronden waarbij nog een wooninfrastructuurontwikkeling nodig is. De financiering van de aankoop gebeurt via een gesubsidieerde lening, onder toepassing van een prijsplafond. Voor de verwerving van gronden aan uitgeruste weg kunnen woonmaatschappijen een aanzienlijk hoger subsidiabel prijsplafond toepassen, aangezien die uitrusting zich doorgaans vertaalt in een hogere grondwaarde. De kosten voor de omgevingsaanleg worden immers doorgerekend in de verkoopprijs van de kavels. Deze kosten zitten dus altijd mee vervat in de waarde van de woningen. Bij grondverwerving waarbij de infrastructuur nog moet worden aangelegd, gebeurt de subsidiëring via een rechtstreekse (en in principe 100%) subsidie van de kosten. Afhankelijk van de marktrente en de mate waarin de woonmaatschappij al dan niet GSC ontvangt, kan het verschil in (geactualiseerde) subsidie tot de helft oplopen.

Tenslotte zorgt de opstart van het nieuwe, ambitieuze BSO vanaf 2026 voor een aantal uitdagingen op financieel vlak. Hoewel deze legislatuur een ruim investeringsbudget voor woningbouw werd

⁹ In 2024 waren er 27 tenlastenemingsdossiers afgerond, waarvan er 1 dossier een overschrijding kende. In 2023 waren er ook 27 dossiers, waarvan 7 met een overschrijding. In 2022 ging het om 4 van de 30 dossiers waarin een overschrijding van het plafond verantwoord werd.

vastgelegd, blijken er hogere flankerende budgetten voor omgevingsaanleg (SSI) en huursubsidies (HS) noodzakelijk te zijn, dan in de meerjarenbegroting voorzien. Bovendien hebben de ingrepen m.b.t. de huurprijsberekening, FS4 en de aanpassing van de werkings- en onderhoudsforfaits in de GSC-berekening, ook een impact op de evolutie van het GSC-budget. Het gericht inzetten en het beheersen van het SSI-budget biedt de mogelijkheid om ook tegemoet te komen aan de andere noden en zo de woonmaatschappijen opnieuw in te staat stellen voluit te investeren in de uitbreiding en vernieuwing van hun patrimonium.

Concreet worden volgende wijzigingen voorgesteld aan de subsidiëringsregels voor de omgevingsaanleg

1. Introductie van een simulatietabel infrastructuurwerken vanaf 01/07/2026 en stopzetting tenlastenemingsdossiers door het agentschap Wonen in Vlaanderen (met ruime continuering van de ondersteuning)

Met de introductie van een simulatietabel voor de berekening van het maximale subsidiabele prijsplafond bij een infrastructuurverrichting, is het de bedoeling om het subsidiebedrag meer te diversifiëren op maat van het project. Vandaag bestaat de subsidie conform de bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 namelijk uit een vast forfait per woning. De diversifiëring is nodig omdat voor projecten met veel woningen en weinig infrastructuur dit forfait veel gunstiger uitvalt dan voor projecten met weinig woningen en veel infrastructuur. Een subsidie die rekening houdt met meerdere projectparameters zal tot een rationeler en efficiënter gebruik van de middelen leiden.

Bij de ontwikkeling van de simulatietabel zal rekening worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- De berekening van de subsidie moet een rationeel ontwerp voor infrastructuur bewerkstelligen: verdichting, verhouding groen-verharding en aantal lopende meter riolering moeten kunnen worden bewaakt. Bijgevolg mogen minder rationele ontwerpen ook niet ten belope van de volledige kostprijs gesubsidieerd worden.
- “Excessen” (dure speeltuinen, dure pleintjes, brugjes, ...) mogen niet volledig gesubsidieerd worden.
- De simulatietabel moet trachten zoveel mogelijk aan te sluiten (dus ook geen overschatting) bij een rationeel uitgevoerd SSI-project.
- Het aantal woningen in het project heeft geen alles bepalende rol meer, maar de nadruk komt ook te liggen op andere parameters.
- Er is een onderscheid mogelijk naargelang het type project: nieuwbouw, heraanleg en aanpassingswerken.
- Bij de heel dure projecten (outliers) zullen de totale kosten nog altijd boven het subsidiabel bedrag uitkomen. Het berekende prijsplafond zal dus niet altijd volstaan, wat ook nu niet het geval is. In dergelijke gevallen moet het project herwerkt worden in functie van besparingsmogelijkheden of zal de financiering voor een deel door de woonmaatschappij, de gemeente of andere betrokkenen moeten worden gedragen. De simulatietabel zal zo worden gemodelleerd dat de subsidie voldoende is voor de financiering van ongeveer 90% van de projecten die de afgelopen jaren een eerste keer waren ingediend.

De vaststelling van de SSI-simulatietabel wordt gedelegeerd aan de minister, na een advies door de kwaliteitskamer. Daarbij mag het subsidiabel bedrag dat wordt berekend via de simulatietabel nooit meer bedragen dan 44.000 euro per woning of basiskot. Dit bedrag is tot stand gekomen door een met ABEX- geïndexeerde gemiddelde subsidiabele kost per woning (excl. kosten voor bouwrijp maken, die geen deel zullen uitmaken van de simulatietabel) te berekenen op basis van de tenlastenemingsdossiers waarvoor een verhoging van de subsidie werd goedgekeurd door de minister, na advies van de Inspectie van Financiën, zodat dit bedrag (in combinatie met de simulatietabel) de continuïteit van de huidige werking waarborgt en tegelijk meer flexibiliteit biedt

bij de subsidiëring van complexe projecten, zonder dat dit in de praktijk ook voor hogere SSI-uitgaven zal zorgen.

Concreet zal bij de berekening van het subsidiabel bedrag rekening worden gehouden met het aandeel verharding en aandeel groenoppervlakte, de nodige lopende meters rioleringen en m³ grondverzet. Daarnaast kunnen nog toeslagen voorzien worden in specifieke gevallen, zoals bijvoorbeeld voor de plaatsing van een pompstation (riolering), plaatsen van bruggen, keermuren,... De precieze invulling van deze principes gebeurt bij ministerieel besluit en wordt gepland in het voorjaar van 2026. Het vastleggen van het maximum subsidiabel bedrag en de technische variabelen waarmee de minister rekening moet houden bij de berekening van het subsidiabel bedrag zorgen ervoor dat de delegatie aan de minister beperkt blijft tot zaken van ondergeschikt of aanvullend belang.

Ook dient opgemerkt te worden dat met de introductie van een SSI-simulatietabel kan worden afgestapt van de mogelijkheid die momenteel is voorzien in de regelgeving om bij een tenlasteneming, het prijsplafond te verhogen met maximaal 50%. Door in de berekening van het subsidiabel bedrag rekening te houden met de variabelen die een impact hebben op de kostprijs van de werken, wordt dit grotendeels ondervangen.

Tegelijk wordt ervoor gekozen om tenlastenemingen m.b.t. aanleg van wooninfrastructuur vanaf 01/07/2026 stop te zetten. Er wordt ervaren dat de combinatie van tenlastenemingsdossiers, waarbij het agentschap instaat voor de planning, bestelling en coördinatie van de werken, met de bouw- en renovatiedossiers die door de woonmaatschappij zelf worden aanbesteed, niet altijd leidt tot de meest efficiënte werkwijze en onnodige risico's kan inhouden, bijvoorbeeld m.b.t. schadegevallen. Ook blijkt dat de meeste woonmaatschappijen de laatste jaren ervaring hebben opgebouwd met subsidiedossiers en dat de keuze om de realisatie van de wooninfrastructuur via tenlasteneming te laten uitvoeren veelal te maken had met de onmogelijkheid om de nodige omgevingswerken uit te voeren¹⁰. Het leggen van de verantwoordelijkheid over het hele bouwproces bij de lokale actor sluit ook aan bij de verdere professionalisering en responsabilisering die verwacht werd bij de vorming van woonmaatschappijen. Het stopzetten van tenlastenemingen sluit bovendien ook aan bij de doelstellingen die worden beoogd met het instellen van een simulatietabel, nl. een subsidiesysteem instellen dat rekening houdt met de reële noden en daarop is afgestemd.

Dat neemt niet weg dat de ervaring en expertise van woonmaatschappijen met de aanleg van wooninfrastructuur erg verschillend kan zijn, waardoor er een ruime overgangsfase wordt voorzien, waarbinnen woonmaatschappijen die dit wensen ook zeer concreet zullen worden begeleid bij het plannen, aanbesteden en opvolgen van de omgevingswerken waarvoor zij aangeven nog een ontwikkelingstraject te moeten doorlopen. De geboden ondersteuning wordt op maat van de woonmaatschappij ontwikkeld waarbij de ondersteuning kan gaan tot het voorbereiden en concreet plannen van concrete projecten tot eerder een coachende of adviserende rol voor specifieke vraagstukken. Generiek zal het agentschap ook opleidingen voorzien, die het personeel van de woonmaatschappij in staat moeten stellen om zich minstens de basisvaardigheden eigen te maken. In die opleiding zullen ook de voordelen worden benadrukt om het bouwheerschap van projecten in één hand te leggen, zodat de woonmaatschappijen optimaal van die voordelen kunnen gebruik maken. Die opleidingstrajecten kunnen daarnaast gepaard gaan of vervolgd worden met op maat gemaakte begeleidingsafspraken.

De overgangsregeling voorziet tegelijk dat reeds opgestarte projecten die via tenlasteneming werden aangemeld slechts verdergezet worden door het agentschap wanneer minstens één van de werken van het project al is gepubliceerd voor 1 juli 2026. In de praktijk zullen er dus een aantal projecten ontstaan, waarbij de ontwerper nog is aangesteld door het agentschap (en waarbij mogelijk ook al

¹⁰ Een andere vaak voorkomende reden was ook het ontbreken van voldoende gekwalificeerd personeel om deze subsidiedossiers op te zetten en op te volgen. Naast de grondige en langdurige ondersteuning die het agentschap nog zal bieden om de expertise op te bouwen, kan ook de expertisepool onder woonmaatschappijen een middel zijn om dat probleem op te vangen.

sloopwerken zijn aanbesteed door het agentschap), maar waarbij de resterende werken zullen moeten worden aanbesteed door de woonmaatschappij. Zeker bij deze dossiers zal de begeleiding van de woonmaatschappij zeer intensief zijn (als de woonmaatschappij dat wenst) en zal een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten tussen het agentschap en de woonmaatschappij waarin bijvoorbeeld afspraken kunnen worden gemaakt dat de ontwerper die aangesteld werd door het agentschap ook nog gemachtigd wordt om de opvolging te doen van de werken die door de woonmaatschappij worden besteld.

Uiteraard moeten de nodige acties worden voorzien opdat geen enkel project vertraging oploopt omwille van de stopzetting van de tenlastenemingen.

2. De eerste 17.500 euro kosten voor omgevingsaanleg per sociale huurwoning en basiskot worden voortaan niet meer gesubsidieerd via een rechtstreekse subsidie, maar via een gewone (gesubsidieerde) FS4-lening, zodat de subsidiëring van de verwerving van gronden en panden al dan niet gelegen aan uitgeruste wegen meer op een gelijke manier gebeurt.

We nemen een deel van de SSI-subsidie op binnen de FS4-lening. In private verkavelingen worden de kosten voor wegenis en omgevingsaanleg standaard doorgerekend in de verkoopprijs van de kavels. Deze kosten zitten dus altijd mee vervat in de waarde van de woningen. Binnen FS3 wordt bij de aankoop van uitgeruste grond een extra forfait van 28.400 euro toegekend. Als men uitgeruste grond aankoopt om er sociale huurwoningen op te bouwen, wordt dit extra bedrag momenteel ook al met FS3 beleend. Door de eerste 17.500 euro aan SSI-subsidies te integreren in de nieuwe FS4-financiering, wordt het ongelijke speelveld dichter bij elkaar gebracht.

In de praktijk leidt dit tot een verhoging van het leningsplafond voor sociale huurwoningen, waardoor ook de aflossingslasten toenemen, dit terwijl de rendabiliteit van projecten nu al onder druk staat. Maar omgekeerd zorgen de verhoging van de tussenkomst in de interestlasten tot -2% (i.p.v. -1%), de huurprijsaanpassingen bij huurcontracten gesloten voor nieuwbouwwoningen en met nieuwbouw gelijkgestelde huurwoningen en de verhoging van de werkings- en onderhoudskosten in de GSC-berekening voor een veel grotere compensatie in de rendabiliteit dan de gevolgen van de bijkomende aflossingslast die de opname van de eerste 17.500 euro kosten voor omgevingsaanleg in FS4 meebrengt.

3. Enkel nog subsidies voor omgevingsaanleg bij renovatiedossiers wanneer de heraanleg of aanpassing van de infrastructuur noodzakelijk is voor de realisatie van de renovatie- of vervangingsbouw.

Enkel wanneer een grondige heraanleg een betekenisvolle verdichting of andere duidelijke voordelen oplevert, kan subsidiëring aan de voorwaarden van nieuwbouw worden overwogen. Daarom komen bij andere verrichtingen dan nieuwbouw en vervangingsbouw enkel infrastructuurwerken in aanmerking voor subsidiëring die technisch noodzakelijk zijn om de beoogde renovatie- en eventuele andere verrichtingen met betrekking tot de sociale huurwoningen te kunnen realiseren. De minister kan nadere regels bepalen die invulling geven aan het begrip technische noodzakelijkheid. NB: dit principe is in feite al langer van toepassing, maar is momenteel nog niet zo duidelijk afgelijnd.

4. Uitbetaling van de subsidie aan woonmaatschappijen wordt gealigneerd op de werkwijze bij de bouw en renovatie van sociale huurwoningen.

Momenteel verloopt de uitbetaling van de SSI-subsidie aan de hand van een voorschotten- en afrekeningsregeling (opgenomen in art. 5.65, §2 BVCW). In de reguliere bouw- en renovatieverrichtingen fungeert de VMSW als financiële tussenpersoon voor betalingen van woonmaatschappijen aan private partijen, die factuur per factuur worden afgehandeld. Ook voor SSI zal worden overgeschakeld op die werkwijze. Met deze uniformering van het betalingsproces voor alle verrichtingen van een woonmaatschappij streven we naar administratieve vereenvoudiging. De

technische ontwikkeling hiervan hangt samen met een ruimer moderniseringstraject van de ICT-toepassingen die Wonen in Vlaanderen gebruikt bij haar opdrachten. Daarom zal die overschakeling pas gebeuren op het moment dat de technische ontwikkeling klaar is.

Bij lokale overheden ontbreekt het mechanisme van rekeningen courant bij de VMSW, waardoor hun SSI-subsidies via vastleggingskredieten en de uitbetaling van schijven blijven werken. Dit systeem blijft ook van toepassing voor woonmaatschappijen in afwachting van de oplevering van het ICT systeem.

D. SUBSIDIËRING VAN DE DOORVERHUURACTIVITEIT

i. Huidige subsidiëring van ingehuurde woningen

Werkingssubsidie

De woonmaatschappij ontvangt subsidies om haar opdrachten uit te voeren, zoals bepaald in artikel 4.40, 4°, 5° en 6° VCW. Voor het aanbieden van ingehuurde woningen wordt financiering voorzien onder bepaalde voorwaarden via artikel 4.160/3-4 van de BVCW. Deze subsidie bestaat uit:

- een basissubsidie-enveloppe en een aanvullende subsidie-enveloppe (tot en met werkingsjaar 2026 is een overgangsregeling van toepassing)
- een VIA-subsidie
- een groeisubsidie.

De bedragen van deze subsidie-enveloppes zijn bepaald in artikel 4.160/8, §1 van het BVCW.

Op de bepalingen van artikel 4.160/3 en 4.160/4 uit het BVCW van 2021 geldt momenteel een afwijking, zoals vastgelegd in artikel 4.160/8, §3, van het BVCW. Tot en met werkingsjaar 2026 is er een overgangsregeling van toepassing. De overgangsregeling bestaat erin dat de subsidies voor werkingsjaar 2024, 2025 en 2026 gelijk zijn aan de subsidie van het werkingsjaar 2023 (op basis van de telling op 1/11/2022): voor iedere huurovereenkomst die een woonmaatschappij heeft overgenomen van een sociaal verhuurkantoor, wordt de 'gemiddelde subsidie' per woning mee overgenomen ("de bevroren subsidie-enveloppe"). Daarnaast is er een bijkomende subsidie van 1.611,91 euro per bijkomende door de woonmaatschappij in huur genomen gesubsidieerde woning t.o.v. het nulpunt (nl. de telling op 1/11/2022). De woonmaatschappij is bovendien tijdelijk vrijgesteld van de aanvraagprocedure zoals beschreven in artikel 4.160/5. Binnen de overgangsregeling is een afwijkende regeling voorzien voor kleine maatschappijen die tijdens de overgangsperiode toch de minimale grens van 50 woningen bereiken. Deze maatschappijen kunnen de voor hen interessantere basissubsidie aanvragen.

Huursubsidie

Daarnaast ontvangt de woonmaatschappij - rechtstreeks - huursubsidies (artikel 5.164, §1, 3° en 5.172, derde lid van de BVCW) voor ingehuurde woningen, indien de huurprijs van de woning onder de vastgestelde maximale huurprijs blijft. De berekening van de tegemoetkoming is bepaald in artikel 5.170 van de BVCW en gebeurt volgens volgende formule:

Huursubsidie = 75% van de maximale huurprijs – 1/55ste van het jaarinkomen

De huursubsidie is geplafonneerd naar gelang het aantal personen ten laste en de gemeente waarin de woning ligt. Omdat deze huursubsidies inkomensafhankelijk zijn, hangen de inkomsten van een woonmaatschappij gedeeltelijk af van het inkomen van de huurder. In 2024 is er circa 36,9 mio euro aan huursubsidies uitbetaald aan de woonmaatschappijen (de totale huursubsidiebenutting bedroeg 68,6 MIO euro).

Met het BVR van 8 september 2023 werd een eerste stap gezet naar een meer gelijkwaardige tegemoetkoming voor woningen in eigendom van de woonmaatschappij en ingehuurde woningen. Zo werd vanaf 1 januari 2024 de huursubsidie voor huurders in een ingehuurde woning verhoogd met 26% en werd de sociale korting voor woningen uit het eigen patrimonium verlaagd met 2%, waardoor de reële huurprijs voor huurders in het eigen patrimonium gemiddeld steeg met 1,76%. De compensatie wordt geregeld via het Solidariseringsfonds. In artikel 4.46/1/1 van de VCW staat verankerd dat het Solidariseringsfonds wordt gefinancierd door de huurinkomsten van eigen sociale huurwoningen. De Vlaamse Regering bepaalt de berekeningswijze van de bijdragen van de woonmaatschappij aan het Solidariseringsfonds, de manier waarop de financiële middelen uit het Solidariseringsfonds omgezet worden in een toelage aan de woonmaatschappijen en de werkwijze van het Solidariseringsfonds. De berekeningswijze is verder bepaald in artikel 4.77 van het BVCW, als een percentage van de theoretische huurinkomsten van de eigendomswoningen om de huursubsidie voor huurders van ingehuurde woningen te compenseren. Het bedrag wordt van de rekening-courant van de woonmaatschappijen gehaald en in het Solidariseringsfonds gestort waarop het vervolgens wordt doorgestort naar het Vlaamse Gewest. In 2024 werd er in totaal 7.069.636 euro van de huurinkomsten van de woonmaatschappijen afgeroomd om het verhogen van de huursubsidie te bekostigen.

ii. Naar een nieuwe subsidiëring voor de ingehuurde woningen

Merk vooreerst op dat in het huidige artikel 4.160/4 een aantal voorwaarden worden opgelegd vooraleer men in aanmerking kan komen voor de basissubsidie-enveloppe. De context daarvoor was dat het toenmalige sociale verhuurkantoor om de vijf jaar een aanvraag deed waarin de maatschappij aantoonde dat men aan die subsidievoorwaarden voldeed, en vervolgens was men vijf jaar zeker van het ontvangen van de basissubsidie-enveloppe. Daarbij werden de volgende voorwaarden afgetoetst:

- a. de woonmaatschappij toont de tewerkstelling aan van minstens één personeelslid met minimaal een bachelordiploma of met minimaal twee jaar nuttige ervaring in huisvestings- of welzijnsthematiek. Die personeelsleden staan in voor minstens een halftijdse coördinatiefunctie die wordt ingezet om de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, uit te voeren;
- b. de woonmaatschappij toont aan dat ze beschikt over een personeelsformatie om de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de voormelde codex, uit te voeren.
- c. de woonmaatschappij dient een gemotiveerde planning in van de woningaangroei die ze verwacht te realiseren in de komende vijf jaar;
- d. de woonmaatschappij maakt een financiële planning op als vermeld in artikel 4.37 van dit besluit.

Wat punt a en b betreft, werd deze voorwaarde ingeschreven met de bedoeling om ervoor te zorgen dat SVK's professioneel werden aangestuurd en over voldoende personeel beschikten om hun taken uit te voeren. In de context van de woonmaatschappijen lijkt dit overbodig. Allereerst moet een woonmaatschappij worden aangestuurd door een directeur die houder moet zijn van een masterdiploma. Voor meer details zie artikel 4.134 van het BVCW van 2021. Verder is de woonmaatschappij verplicht om de doorverhuuractiviteit binnen haar werkingsgebied uit te bouwen, en daarvoor dus voldoende personeel in te schakelen, anders is men niet meer in overstemming met de erkenningsvoorwaarden. Rekening houdend met deze context wordt dan ook voorgesteld om deze subsidievoorwaarden op te heffen.

Verder moet de woonmaatschappij een financiële planning opmaken in uitvoering van artikel 4.37 van het BVCW van 2021. Deze verplichting blijft behouden maar dit wordt wel geschrapt als een subsidievoorwaarde.

Ten slotte moest de woonmaatschappij ook een gemotiveerde planning indienen van de woningaangroei die men verwacht in de komende vijf jaar. Sinds de hervorming van de sector waarbij nog maar één woonactor actief is op het grondgebied van een gemeente, is de link tussen de

gemeentelijke doelstelling die door het BSO wordt opgelegd en de doelstelling van de woonmaatschappij bijna één-op-één. Bovendien wordt er niet langer een verplichte groei van het ingehuurde woningaanbod opgelegd, en wordt het minimumaantal ingehuurde woningen per woonmaatschappij niet gehandhaafd in het kader van de monitoring van het BSO. Dat wil zeggen dat wanneer het groeipad wordt gehaald, er aan de gemeente geen sanctie wordt opgelegd, zelfs wanneer de woonmaatschappij over een onvoldoende aantal ingehuurde woningen beschikt. Concreet leidt dit ertoe dat de planning van de aangroei van het patrimonium ruimer bekeken wordt, minstens in functie van het BSO en de eventuele speciale inhaalbeweging (SIB), waarbij de samenwerkingsovereenkomst met de gemeenten zal garanderen dat de woonmaatschappij voldoende vooruit plant, zowel wat betreft eigendomswoningen als ingehuurd patrimonium, maar ook wat betreft de renovatieuitdagingen die de woonmaatschappij tegelijk moet opnemen.

Naast die vier bovenstaande subsidievoorwaarden wordt in artikel 4.160/4 ook bepaald dat een woonmaatschappij pas in aanmerking komt voor een subsidie als men minstens 50 woningen in huur heeft. Deze subsidievoorwaarde blijft behouden om ervoor te zorgen dat woonmaatschappijen steeds over een minimale kritische massa beschikken op basis waarvan de expertise m.b.t. de doorverhuuractiviteit behouden blijft binnen de woonmaatschappij.

Werkingssubsidie

Voor personeel- en werkingskosten zal een subsidie van 2.343 euro per woning worden toegekend. Dit bedrag stemt overeen met het huidige gemiddelde subsidiebedrag (basissubsidie, aanvullende subsidie en groeisubsidie) per woning (zonder toepassing van de overgangsregeling n.a.v. de vorming van woonmaatschappijen). Omdat we ervan uitgaan dat de woonmaatschappijen tijdig over minimaal 50 woningen gaan beschikken (terwijl in 2024 nog een 4-tal woonmaatschappijen minder dan 50 ingehuurde woningen hadden), hebben we bij de berekening van dit bedrag geen rekening gehouden met het eventueel wegvallen van subsidies omwille van woonmaatschappijen die die drempel niet zouden halen. Mochten we dat wel hebben gedaan, kwamen we aan een gemiddeld subsidiebedrag van 2.307 euro per woning. Bij de vaststelling van dit bedrag werd ook rekening gehouden met een groeisubsidie van 67,87 euro per woning die werd berekend op basis van de gemiddelde benutting in de periode 2019 tot en met 2024.

Het bedrag van 2.343 euro sluit ook aan bij het resultaat van de studie van het Steunpunt Wonen die een aanzet gaf tot de objectivering van de werkingskosten.¹¹ Deze subsidie wordt geïndexeerd zoals de huidige subsidie doorverhuuringsactiviteit. Het loonaandeel (nl. 90%) volgt de evolutie van de spilindex. Het werkingsaandeel (nl. 10%) wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor de werkingskredieten die in de begrotingsinstructies van de begrotingsopmaak is opgenomen.

De uitbetaling van de subsidie verloopt als volgt en heeft als doel om de administratieve lasten voor de woonmaatschappij te beperken:

- In januari van jaar X wordt een voorlopige subsidie berekend op basis van het aantal ingehuurde woningen op 31/12/X-2. Er wordt een voorschot uitbetaald voor een bedrag van: (aantal ingehuurde woningen X-2 x forfait van het jaar X) / 2. De voorlopige subsidie stelt de woonmaatschappij in staat om de werkelijke werkingskosten gedurende 6 maanden te dragen.
- Op basis van het jaarverslag over de doorverhuuractiviteiten van het jaar X-1 dat woonmaatschappijen uiterlijk op 1 april van het jaar X moeten indienen bij het agentschap, wordt de subsidie uiterlijk op 30 juni van jaar X definitief berekend en uitbetaald (op basis

¹¹ Van Den Broeck, K. & Winters, S. (2024). Objectivering werkingskosten woonmaatschappijen. Steunpunt Wonen, Het voorgestelde bedrag ligt onder de (geïndexeerde) mediaan die voortkwam uit de studie, maar blijft wel binnen de spreiding van de werkingskosten die in het onderzoek werden vastgesteld. Het forfait zorgt m.a.w. een realistische vergoeding voor de kosten die een professionele doorverhuuractiviteit meebrengt.

van het aantal ingehuurde woningen op 31/12/X-1), na verrekening met het voorschot uitbetaald in januari van jaar X.

Huurprijssubsidie

Naast de werkingssubsidie wordt er een tussenkomst in de huurprijs toegekend. Deze tussenkomst per woning wordt met de volgende formule berekend: $M - C - R$, waarbij:

- M: de markthuurwaarde, zoals bepaald in artikel 6.47 van het BVCW, van de ingehuurde woning, jaarlijks op 1 januari aan te passen aan de evolutie van de gezondheidsindex
- C: 10% van M;
- R: de sociale huurprijs van de sociale huurder die werd vastgesteld in toepassing van boek 6, deel 9, titel 1.

Voor het bepalen van de markthuurwaarde van de woning, wordt beroep gedaan op de sociale huurschatter. Hierbij is het cruciaal dat er een incentive blijft bestaan voor de woonmaatschappij om een huurprijs onder de markthuurprijs te onderhandelen, gelet op de voordelen die de private verhuurder geniet zoals zekerheid op huurinkomsten, ontzorging en de uitvoering van de nodige herstellingswerken zodat de woning in goede staat wordt afgeleverd bij het aflopen van het huurcontract. Om deze incentive te behouden, wordt een correctie van 10% doorgevoerd op de markthuurprijs van de woning. Voor de volledigheid kan worden meegegeven dat uit een steekproef van 1.381 ingehuurde woningen blijkt dat er in 2021 gemiddeld een verschil van 11% is tussen de markthuurprijs en de inhuurprijs. Ten slotte wordt dan de sociale huurprijs die de sociale huurder moet betalen, en die op dezelfde manier wordt berekend als een eigendomswoning van een woonmaatschappij, in mindering gebracht.

Voor de berekening van de tussenkomst in de huurprijs van sociale huurwoningen gerealiseerd in een project met **budgethuurwoningen** (in toepassing van boek 5, deel 2, titel 1/2.) wordt evident in een lagere tussenkomst voorzien, aangezien de inhuurprijs van die woningen verplicht minstens 25% lager moet liggen dan de markthuurprijs berekend volgens het model dat het agentschap ter beschikking stelt (geconventioneerde huurschatter). Voor deze woningen wordt de tussenkomst berekend als volgt:

- M: de markthuurwaarde, berekend conform artikel 5.47/3, §1, vijfde lid, jaarlijks op 1 januari aan te passen aan de evolutie van de gezondheidsindex
- C: 25% van M;
- R: de sociale huurprijs van de sociale huurder die werd vastgesteld in toepassing van boek 6, deel 9, titel 1.

Om te voorkomen dat woningen met een te hoge marktwaarde worden ingehuurd en dat dit een onevenredige druk legt op het budget van de huurprijssubsidie, is er een bovengrens vastgelegd tot waar de huurprijssubsidie reikt. Deze grens stemt overeen met de huidige bovengrenzen voor het verkrijgen van een huursubsidie. De inhuurprijs van de woning mag deze grens overschrijden, maar dat vormt geen uitsluitingsgrond voor een tussenkomst in de huurprijs. In dat geval wordt de huurprijssubsidie wel berekend op basis van de toepasselijke bovengrens. In 2026 bedraagt de maximale huurprijs 762 euro voor een woning. Per extra slaapkamer wordt dit bedrag met 20% verhoogd. Dit verschilt van de huursubsidieregeling, waarbij de verhoging gebaseerd is op het aantal personen ten laste (20% per persoon), met een maximumverhoging van 50%. Aangezien een woonmaatschappij bij een inhuurname nog niet beschikt over de gezinskenmerken en deze in de loop van de tijd kunnen wijzigen, wordt voorgesteld om ervoor te kiezen om het aantal slaapkamers als basis te nemen voor de verhoging. Voor kamers geldt in 2025 een maximale inhuurprijs van 610 euro, gelijk aan de bovengrens van de huursubsidie. Indien de woning of kamer gelegen is op het grondgebied van een voorkeurgemeente zoals bepaald voor de huursubsidie, wordt het uiteindelijke bedrag met 10% verhoogd. Voor woningen die reeds ingehuurd werden door de woonmaatschappij vóór 1 maart 2026 geldt deze voorwaarde niet. De bovengrens is uiteraard ook van toepassing op de huurprijs ingehuurde sociale huurwoningen uit een project met budgethuurwoningen.

Naar analogie met de huursubsidie wordt de huurprijs subsidie enkel verstrekt wanneer de woning effectief verhuurd is. Kosten van leegstand dienen opgevangen te worden via de werkingssubsidie, zoals vandaag ook al het geval is.

Voor de uitbetaling van de tussenkomst in de huurprijs zal ook worden gewerkt met een voorschot- en afrekeningsmechanisme naar analogie met de uitbetaling van de subsidie voor werkingskosten dat de administratieve lasten voor de woonmaatschappij tot een minimum moet beperken.

De uitbetaling van de huurprijs subsidie verloopt als volgt:

- In januari van jaar X wordt een voorlopige huurprijs subsidie uitbetaald die de helft bedraagt van de tussenkomst die de woonmaatschappij in het vorige kalenderjaar heeft ontvangen. De voorlopige subsidie stelt de woonmaatschappij in staat om de tussenkomst tussen de inhuurprijs en de reële huurprijs gedurende 6 maanden te dragen.
- Op basis van het jaarverslag over de doorverhuuractiviteiten van het jaar X-1 dat woonmaatschappijen uiterlijk op 1 april van het jaar X moeten indienen bij het agentschap, wordt de subsidie uiterlijk op 30 juni van jaar X definitief berekend, verrekend met het voorschot uitbetaald in januari van jaar X en voor 100% uitbetaald.

Ten slotte zal naar analogie met de harmonisering van de sociale huurprijsberekening die werd doorgevoerd via het besluit van Vlaamse Regering van 8 september 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huurprijsberekening en huursubsidie voor huurders van ingehuurde sociale woningen, ook gebruik gemaakt worden van het Solidariseringsfonds om een deel van de tussenkomst in de huurprijs te financieren. Bij de harmonisering van de sociale huurprijsberekening werd enerzijds de huursubsidie die van toepassing is op de ingehuurde woningen verhoogd, en anderzijds de sociale korting die van toepassing is op de eigen woningen verlaagd, zodanig dat een meer gelijkwaardig inkomensgerelateerd sociaal voordeel wordt bekomen, ongeacht het statuut van de woning. De meeruitgave van de verhoging van de huursubsidie wordt gecompenseerd door meerinkomsten uit de verhuur van de woningen waar de woonmaatschappij een zakelijk recht op heeft en die wordt afgeroomd via het solidariseringsfonds. Deze werkwijze wordt verdergezet voor de uitbetaling van de tussenkomst in de huurprijs aan de woonmaatschappijen. Meer concreet zal jaarlijks de volledige meerinkomst van 1,76% van de theoretische huurinkomsten, zoals die worden berekend in het kader van de GSC-berekening, worden afgeroomd. Dit percentage is afgestemd op de extra huurinkomsten van de woonmaatschappijen bij de verhuring van hun eigendomswoningen n.a.v. de aanpassingen die werden doorgevoerd tijdens de harmoniseringsoperatie in 2023. Jaarlijks zal dus 1,76% van de theoretische huurinkomsten van de woonmaatschappijen worden afgeroomd en toegevoegd aan het Solidariseringsfonds. Van daaruit zal het mee worden ingeschakeld voor de uitbetaling van de huursubsidie voor de doorverhuurwoningen. Deze inkomstenstroom volstaat om de hogere uitgaven in de nieuwe tussenkomst in de huurprijs op te vangen. Het betreft voor alle duidelijkheid geen begrotingsfonds in de decretale (VCO-) betekenis van het woord maar enkel een mechanisme van herverdeling.

Overgangsregeling

Zoals toegelicht onder de titel “Werkingsubsidie” is er tot en met werkingsjaar 2026 een overgangsregeling van toepassing bij de berekening van de subsidie van de personeels- en werkingskosten van de doorverhuuractiviteit, die momenteel is opgenomen in artikel 4.160/8, §3, van het BVCW. Omwille van de rechtszekerheid en de continuïteit van beleid wordt deze overgangsregeling integraal behouden. Dit geeft de woonmaatschappijen die op 01/01/2026 nog niet over minstens 50 ingehuurde woningen zouden beschikken de oorspronkelijk voorziene tijd (nl. tot 31/12/2026) om het vereiste minimum om voor subsidiëring in aanmerking te komen te behalen. Rekening houdend met de overgangsbepalingen die werden voorzien bij de vorming van woonmaatschappijen, betekent dat ook dat de nieuwe subsidieregeling voor de werkingskosten eveneens pas in werking zal treden op 1 januari 2027. Concreet betekent dit dat woonmaatschappijen in werkingsjaar 2026 nog één keer recht hebben op de bevroren basissubsidie én een groeiusubsidie uit die overgangsregeling. Om een dubbel tellingsmoment te vermijden (nl. eentje op 1/11/2026, en

nog eentje op 31/12/2026) wordt in de overgangsregeling ingeschreven dat de groeisubsidie berekend wordt op basis van een tellingsmoment op 31/12/2026. De groeisubsidies van werkingsjaar 2026 dienen begrotingstechnisch wel aangerekend te worden aan die periode, dit zal gebeuren door middel van een toe te rekenen kost.

3 TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Met dit artikel worden een aantal wijzigingen aangebracht aan artikel 1.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ten eerste wordt in het eerste lid, 59° toegevoegd zodat werken aan het openbare elektriciteitsvoorzieningsnet eveneens onder infrastructuurwerken vallen (waarvoor verderop in het besluit een subsidieregeling is voorzien). Daarnaast wordt in het eerste lid, 122° een verouderde verwijzing naar de geldende regelgeving in de definitie van 'sociale assistentiewoning' aangepast en geactualiseerd. Aangezien de VMSW vanaf 1/7/2026 geen nieuwe tenlastenemingsdossiers zal opstarten kan ook de definitie daarvan in het eerste lid, 133°, worden opgeheven vanaf dan.

Daarnaast wordt het tweede lid gewijzigd zodat het indexatiemechanisme dat van toepassing is op het maximale bedrag dat kan worden geïnvesteerd bij de aankoop van een goede woning, ook van toepassing is op het bedrag dat wordt gehanteerd in de definitie van een deelrenovatie.

Artikel 2

In artikel 2.33/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt gesleuteld aan de definitie van een deelrenovatie wat een impact zal hebben op voor welke investeringsverrichtingen een renovatietoets, zoals vermeld in art. 2.33/4, moet worden uitgevoerd. Meer bepaald wordt het bedrag van 10.000 euro opgetrokken naar 15.000 euro (geïndexeerd naar 2025 is dit 20.300 euro) en op die manier afgestemd op het maximale investeringsbedrag voor werken dat subsidiabel is bij een aankoop van een goede woning. Het gevolg is dat woonmaatschappijen pas vanaf een investeringsverrichting die hoger ligt dan 15.000 euro een renovatietoets zullen moeten laten uitvoeren wat voor minder administratieve lasten zal zorgen bij de woonmaatschappij.

Rekening houdend met de wijzigingen die zijn voorzien die een prefinanciering van verwervingskosten mogelijk maakt, kan de verwijzing naar de bulletlening die daarvoor tot vandaag wordt gebruikt, worden geschrapt uit de mogelijke financieringswijzen. Aangezien tenlasteneming van infrastructuurwerken wordt stopgezet vanaf 1/7/2026, wordt die mogelijkheid ook vanaf dan geschrapt

Artikel 3

In het tweede lid van artikel 2.33/9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het opnemen van erelonen op het jaarbudget n.a.v. infrastructuurverrichtingen waarbij de VMSW optreedt als aanbestedende overheid, geschrapt aangezien die situatie zich vanaf 1/7/2026 niet langer zal voordoen.

In het derde lid worden de werkzaamheden voor het openbare elektriciteitsnet expliciet toegevoegd aan de lijst van de verrichtingen die enkel de fase van toewijzing van middelen op een jaarbudget doorlopen, aangezien voor deze werken dezelfde werkwijze van toepassing is als voor werken aan de openbare verlichting of het watervoorzieningsnet.

Artikel 4 en 5

Artikel 2.33/11 en artikel 2.33/14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vergen louter technische wijzigingen n.a.v. het stopzetten van tenlastenemingen van infrastructuurverrichtingen door de VMSW.

Artikel 6

Dit artikel wijzigt artikel 2.33/16 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Bij de realisatie van een project waarbij nieuwe sociale huurwoningen worden gerealiseerd in combinatie met de nodige infrastructuur (SSI) wordt een koppeling gemaakt tussen beide verrichtingen:

- een infrastructuurverrichting kan pas opgenomen worden in de kortetermijnplanning als de bouwverrichting ten minste is opgenomen in de meerjarenplanning;
- de bouwverrichting kan pas opgenomen worden in de kortetermijnplanning als de infrastructuurverrichting ten minste is opgenomen in de meerjarenplanning.

Deze regeling was oorspronkelijk bedoeld om te vermijden dat er woningen zouden worden gebouwd en opgeleverd zonder dat er zicht is op de realisatie van de infrastructuur. In de praktijk blijkt de begeleidingsopdracht van Wonen in Vlaanderen en opvolging door de BE(oordelings)CO(missie) hiervoor voldoende waarborgen te bieden en blijkt de goed bedoelde voorzorgsmaatregel in sommige gevallen een efficiënte organisatie van het project net in de weg te staan. Daarom wordt deze voorwaarden opgeheven.

Ten slotte wordt er ook nog een technische correctie doorgevoerd, het woord “bouw- of investeringsverplichting” in §2, eerste lid, 4°, wordt vervangen door het woord “bouw- of investeringsverrichting” zoals oorspronkelijk de bedoeling was.

Artikel 7

De opheffing van artikel 2.33/18 past in het kader van de versoepeling van de verplichtingen die aan woonmaatschappijen wordt opgelegd in het kader van de herinvesteringsverplichting. Omdat de verplichting wordt opgeheven dat een herinvestering (als vermeld in artikel 4.4/1, § 1, 1°, 2° en 7° BVCW) slechts geldig is wanneer de uitgave verloopt via de rekening-courant (zie het artikel verderop dat artikel 4.4/6 BVCW wijzigt), is er ook geen noodzaak meer dat de initiatiefnemer (waarvan voor deze gevallen thans enkel nog de woonmaatschappij overblijft) de VMSW op de hoogte brengt dat een bepaalde verrichting een herinvestering betreft, noch dat dit via de rekening-courant dient te verlopen. De woonmaatschappij dient daarover voortaan enkel aan de Toezichthouder en in het jaarverslag verantwoording af te leggen.

Artikel 8 en 9

Met de wijziging aan artikel 2.33/19 en 2.33/20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW) wordt er gesleuteld aan de bewoordingen van de subsidievoorwaarden om in aanmerking te komen voor een gesubsidieerde lening of infrastructuursubsidie (SSI). Vooraleer een woonmaatschappij in aanmerking kan komen voor deze subsidies bij de realisatie van een sociaal woonproject voor de bouw of renovatie van sociale huurwoningen, moet de verrichting van het project een programmatiecyclus doorlopen. Deze programmatiecyclus is uitgewerkt in artikel 2.33/1 tot en met artikel 2.33/25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Daarbij wordt in artikel 2.33/20, eerste en tweede lid, van het voornoemde besluit tot op heden bepaald dat een initiatiefnemer zijn subsidie verliest als de verrichting te vroeg wordt besteld of als een tekortkoming (door “het agentschap of de VMSW”) wordt vastgesteld bij de uitvoering van de wetgeving overheidsopdrachten.

Deze twee subsidievoorwaarden worden thans geschrapt uit het BVCW.

De belangrijkste reden om enerzijds over te gaan tot de opheffing van de subsidievoorwaarde om niet meer in aanmerking te komen bij het te vroeg bestellen, kan gevonden worden in de oorspronkelijke bedoeling van de bepaling. Omdat een investering slechts subsidiabel is voor zover voldoende middelen voorzien zijn op de begroting, wilde men met de bepaling in artikel 2.33/20 van het BVCW voorkomen dat de toenmalige huisvestingsmaatschappijen bestellingen zouden plaatsen voor werken die louter omwille van budgettaire beperkingen niet gesubsidieerd zouden kunnen worden. De financiële leefbaarheid van – thans – woonmaatschappijen hangt immers af van de mate waarin verrichtingen gesubsidieerd worden. De maatregel was dus bedoeld vanuit een streven om de woonmaatschappijen (en daarmee het Vlaams sociaal woonbeleid, aangezien woonmaatschappijen daarvan de bevoorrechte uitvoerder zijn) te beschermen tegen financiële moeilijkheden. Zolang er zich geen budgettaire problemen stellen, zou het onlogisch zijn om een sanctie te nemen die tot financiële moeilijkheden zou leiden op basis van een regel die net bedoeld was om te voorkomen dat

men in financiële moeilijkheden zou komen. Maar ook in het geval er zich wel degelijk budgettaire beperkingen voordoen, zorgt de toepassing van de maatregel in de praktijk voor beleidsmatig onbedoelde en ongewenste gevolgen.

De schrapping van de vermelding van de naleving van de wetgeving overheidsopdrachten als subsidievoorwaarde, alsook de schrapping van de sanctie van het verlies van het recht op een financiering wanneer (door het agentschap of door de VMSW) “tekortkomingen bij de uitvoering van de overheidsopdracht worden vastgesteld”, is anderzijds ingegeven door het oogmerk om te remediëren aan de nooit bedoelde en sowieso potentieel onevenredige implicaties van deze voorwaarde en sanctie, zoals laatst gewijzigd middels artikel 29 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 ‘tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen’.

De voorwaarde en de sanctie inzake de naleving van de wetgeving overheidsopdrachten werd oorspronkelijk ingevoerd in 2017. Tot dan keek de afdeling Sociale Woonprojecten van de VMSW alle dossiers van SHM's grondig (a priori) na en verleende zij goedkeuring. In 2017 heeft de Vlaamse Regering beslist om rechtstreeks een grotere verantwoordelijkheid bij de SHM's te leggen, met het oog op een snellere doorlooptijd van projecten. Men is er daarbij van uitgegaan dat de voorgeschreven sanctie van het verlies van het recht op financiering – die in de context van de programmatiecyclus zodus zou kunnen worden opgelegd door de afdeling Sociale Woonprojecten van de VMSW – voldoende groot was om SHM's er toe te bewegen om zelf de nodige stappen te zetten om inbreuken op de wetgeving overheidsopdrachten te vermijden, teneinde te voorkomen dat de sanctie zou moeten worden opgelegd. Naar aanleiding van de fusie, op 1 januari 2023, van de (oude) VMSW (incl. de afdeling Sociale Woonprojecten) met het (oude) agentschap Wonen-Vlaanderen tot het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen werden de bewoordingen van de betrokken bepalingen zodanig aangepast dat voortaan zowel de (huidige) VMSW (als financieel beheerder) als ‘het agentschap’ (waarin de afdeling Sociale Woonprojecten voortaan geïntegreerd werd met een ongewijzigde taakstelling) de bewuste sanctie konden opleggen. Zulks had evenwel als ongewenst gevolg dat ook de toezichts- en vaststellingshandelingen vanwege de overige geledingen van het agentschap Wonen in Vlaanderen – waaronder de toezichts- en vaststellingshandelingen vanwege de afdeling Toezicht – schijnbaar onder het materieel toepassingsgebied van artikel 2.33/20, lid 2 en lid 3 BVCW werden gebracht. Het was – en is – evenwel nooit de bedoeling geweest om de draagwijdte van de voornoemde sanctiebepaling uit te breiden naar het algemeen a posteriori toezicht (en de kennisnames in dat verband) vanwege de Toezichthouder op de goede naleving van de wetgeving overheidsopdrachten door de woonmaatschappijen. Enkel de eventuele vaststellingen vanwege de afdeling Sociale Woonprojecten (thans onderdeel van het agentschap) binnen de context van de programmatiecyclus werden gevisieerd. De eigenlijke bewoordingen van artikel 2.33/20, lid 2 en lid 3 BVCW weerspiegelden dit gegeven echter op een suboptimale wijze.

Bovendien, en abstractie makend van het voorgaande, blijken tekortkomingen – groot en klein – inzake de uitvoering van overheidsopdrachten in de praktijk sowieso veel frequenter voor te komen dan verwacht. Dat heeft o.a. te maken met de complexiteit en gedetailleerdheid van de regelgeving overheidsopdrachten, die voor de betrokken woonmaatschappijen ook niet altijd evident toepasbaar is in de complexe realiteit van investeringsprojecten. Tegelijk kan het occasioneel voorvallen dat er bewuste afwijkingen gebeuren op de overheidsopdrachtenwetgeving met het oogmerk om bepaalde leveranciers of aannemers wederrechtelijk te bevoordelen. Het blijft uiteraard van belang om over methodieken te beschikken waarmee zowel “eenvoudige” en/of “onbedoelde” tekortkomingen als moedwillige fraudegevallen kunnen worden voorkomen, opgespoord en gesanctioneerd. Er kan echter worden aangenomen dat de huidige sanctie van het verlies van het recht op een financiering in alle gevallen onvoldoende het juiste doel treft – afgezien van de hypothese waarin de gelden van de subsidie en/of gesubsidieerde lening gedeeltelijk of in hun geheel werden afgewend van de doelstelling waarvoor ze werden toegekend (zie hierna). Bovendien laat de huidige regeling geen differentiatie toe in gradaties van sancties volgens de grootteorde van de tekortkoming.

Behalve in het geval dat de gelden van de subsidies en/of gesubsidieerde leningen niet werden gebruikt voor de doelstelling waarvoor ze toegekend werden (zie hierna), dreigt de burger en het Vlaamse Gewest namelijk uiteindelijk zelf de voornaamste gevolgen te zullen dragen van de sanctie

van het verlies van het recht op een financiering voor de betrokken projecten. Dat heeft te maken met de uitdrukkelijke en enige opdracht van algemeen belang die woonmaatschappijen uitvoeren, de financieringswijze van de woonmaatschappijen en hun rechtspositieregeling. De negatieve financiële gevolgen van een vervroegde aflossing van de betrokken leningen alsook van de terugbetaling van de betrokken subsidie(s), vermeld in artikel 2.33/20 BVCW, komen finaal ten laste van de overheidsbegroting. De resulterende negatieve effecten voor de realisatie van de betrokken projecten – inclusief vertragingen – worden finaal geleden door de (kandidaat-) sociale huurders.

Bovendien kan redelijkerwijze de vraag rijzen welke woonmaatschappijen nog grote projecten zullen opstarten, wanneer men weet dat vastgestelde tekortkomingen in de toepassing van de complexe overheidsopdrachtenwetgeving indirect kan leiden tot zeer zware financiële problemen en uiteindelijk zelfs tot de vereffening van de gesanctioneerde woonmaatschappij. Uiteindelijk dreigt daardoor de sociale huurder de dupe te worden van de betrokken subsidievoorwaarde en de daaraan gekoppelde sanctie, waardoor de sanctie uiteindelijk de verkeerde personen treft. In dat opzicht mag redelijkerwijze worden aangenomen dat de betrokken sanctie evenzeer (of zelfs meer) een ontradend effect heeft (wat betreft de opstart van broodnodige grote projecten) dan een responsabiliserend effect (wat betreft de naleving van de overheidsopdrachtenwetgeving in het algemeen).

Het voorgaande neemt uiteraard volstrekt niet weg dat woonmaatschappijen – ongeacht de schrapping van de subsidievoorwaarde en de sanctie inzake de naleving van de wetgeving overheidsopdrachten – onverminderd verplicht zijn (en blijven) om de wetgeving overheidsopdrachten na te leven. De naleving van de overheidsopdrachtenreglementering is (en blijft) immers evenzeer een autonome verplichting, tevens in het licht van het algemeen sanctiearsenaal van de VCW, en geldt niet als een loutere (subsidie)voorwaarde die aankleeft aan een subsidieaanvraag in de zin van artikel 2.33/19 en 2.33/20 BVCW. Tevens moet de toekenning van de subsidie evident nog steeds voorafgaan aan de activiteit waarop de subsidie betrekking heeft en dus conform zijn aan (onder meer artikel 74/1 van) de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 (VCO).

In dezelfde lijn kan worden geobserveerd dat de hypothese waarin de gelden van de subsidies en/of gesubsidieerde leningen niet gebruikt zouden worden voor de doelstelling waarvoor ze toegekend werden, onverminderd sanctioneerbaar blijft met toepassing van artikel 76, lid 2 VCO juncto artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof. Ook na de schrapping van de subsidievoorwaarde en de sanctie inzake de naleving van de wetgeving overheidsopdrachten blijft er met andere woorden een deugdelijke rechtsgrond voorhanden om oneigenlijk aangewende subsidiegelden terug te vorderen. Zulks kadert alsdan binnen de meer gepaste maatregelen die mede na vaststelling door de Toezichthouder en/of ingevolge diens sanctiebevoegdheid zullen worden genomen als er tekortkomingen worden vastgesteld tijdens de globale onderzoeken (GLOBO's) die door Toezicht worden uitgevoerd bij de woonmaatschappijen.

Artikel 10

Dit artikel corrigeert een verwijzing in artikel 2.33/24 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 naar aanleiding van de opheffing van het eerste lid in artikel 2.33/20 van hetzelfde besluit, zoals hierboven opgenomen en verantwoord.

Artikel 11

Dit artikel wijzigt artikel 4.4/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voortaan zullen ook enerzijds niet gerecupereerde kosten voor het opnieuw in verhuurbare staat brengen van sociale huurwoningen tussen twee verhuringen door, en anderzijds herhuisvestingskosten bij renovatiewerken door woonmaatschappijen integraal gefinancierd kunnen worden met herinvesteringsmiddelen. In de huidige regelgeving is dit slechts mogelijk nadat de woonmaatschappij eerst 50% van de herinvesteringsmiddelen had uitgegeven aan bouw- en verwervingskosten én nadat de woonmaatschappij de uitgaven voor die (nieuw vermelde) uitgaven minstens een jaar op voorhand duidelijk begroot had in haar financiële planning. In de praktijk is het moeilijk deze uitgaven vooraf in te schatten, onder meer omdat niet altijd vaststaat of bepaalde kosten kunnen worden

doorgerekend aan vertrekkende huurders. Daarnaast worden de kosten niet op een andere manier gesubsidieerd, aangezien daarmee in het financieringssysteem geen rekening wordt gehouden. Omwille van hun onvoorspelbaarheid is het bovendien niet aangewezen dit onderdeel standaard in het financieringssysteem op te nemen. Het is dan ook logisch dat de woonmaatschappij deze kosten integraal kan financieren met eigen middelen die voortkomen uit de verkoop van sociale huurwoningen. Aangezien de herinvesteringsmogelijkheden betrekking hebben op alle sociale huurwoningen kunnen ze worden ingezet voor de vermelde uitgaven die zowel betrekking hebben op eigendomswohnungen als op ingehuurd patrimonium

Artikel 12

Dit artikel heft artikel 4.4/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. De opheffing houdt in dat woonmaatschappijen herinvesteringsmiddelen niet langer enkel mogen aanwenden voor werkings- en onderhoudskosten nadat deze minstens een jaar op voorhand waren begroot en verantwoord in hun financiële planning. De twee andere voorwaarden die in dit artikel waren opgenomen, blijven wel van kracht, maar dan op grond van andere artikelen: zo kunnen herinvesteringsmiddelen pas voor werkings- en onderhoudskosten worden aangewend, nadat minstens de helft ervan is besteed aan de uitgaven vermeld in §2 van artikel 4.4/1 en moeten alle uitgaven worden opgenomen in het jaarverslag, zoals bepaald in artikel 4.4/6, eerste lid. De wijziging kadert in de maatregelen voor administratieve vereenvoudiging voor woonmaatschappijen en heeft geen effect op de effectiviteit, aangezien elke uitgave hoe dan ook verantwoord moet blijven.

Artikel 13

Dit artikel wijzigt artikel 4.4/6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voortaan zullen woonmaatschappijen niet langer verplicht zijn om voor sommige herinvesteringskosten de betaling te laten verlopen via de R/C bij de VMSW. Deze verplichting was oorspronkelijk bedoeld om de herinvesteringsverplichting makkelijker te kunnen opvolgen voor zowel de woonmaatschappij als de toezichthouder. Omdat ze niet op alle vormen van herinvestering van toepassing was, bleek ze in de praktijk weinig bruikbaar. De administratieve vereenvoudigingen en versoepelingen van de herinvesteringsmogelijkheden, zoals hierboven al deels toegelicht, verruimen bovendien de mogelijkheden waardoor een verplichte herinvestering via een R/C niet langer logisch en zelfs mogelijk is. Aangezien de verplichting in het verleden bovendien tot onnodige verwarring en regulering leidde, is het thans opportuun om ze af te schaffen.

Als flankerende maatregel zal het agentschap de woonmaatschappijen ondersteunen bij de rapportering over de herinvesteringsverplichting (eerste lid) door:

- een uniform en eenvoudig model te blijven aanbieden (zoals thans via het boekhoudbesluit wordt opgelegd), zodat de rapportering tussen woonmaatschappijen ook vergelijkbaar blijft en woonmaatschappijen eenvoudige handvaten hebben om de rapportering op een correcte en betrouwbare manier in te vullen en op te volgen;
- eenmaal per jaar aan elke woonmaatschappij een overzicht te sturen over de ontvangen “verkopen” (of overdrachten van eigendomsrechten) en buitengebruikstellingen die de woonmaatschappijen hebben gerapporteerd, met de vraag dit aan te vullen of te bevestigen.

Artikel 14

Met de wijziging aan artikel 4.36 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een technische correctie doorgevoerd. Meer bepaald wordt de rentevoet niet meer ter beschikking gesteld via Bloomberg en kan dit geschrapt worden.

Artikel 15

In artikel 4.51 van het Besluit Vlaamse Codex wonen van 2021 worden de verwijzingen geschrapt naar de tenlastenemingsprocedure van de VMSW voor infrastructuurverrichtingen n.a.v. de stopzetting van die activiteit vanaf 01/07/2026. Ook de verwijzing naar “sociale kavels” wordt geschrapt aangezien die al enkele jaren niet meer voor infrastructuursubsidies in aanmerking komen. De bepaling wordt tegelijk aangevuld met de mogelijkheid om infrastructuursubsidies te verlenen voor projecten waarin

sociale koopwoningen en geconventioneerde huurwoningen worden gerealiseerd, zodat de basis voor de subsidiëring van alle SSI-subsidies in één artikel wordt samengebracht.

Artikel 16

Dit artikel zet een verwijzing recht in artikel 4.68 van het Besluit Vlaamse Codex wonen van 2021, n.a.v. de schrapping van een lid in artikel 2.33/20 van hetzelfde besluit, zoals hierboven toegelicht.

Artikel 17

Met artikel 4.77 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 werd uitvoering gegeven aan het Solidariseringsfonds dat werd opgericht om de financiële stromen in goede banen te leiden van de financiering van de harmonisering van de sociale huurprijzberekening, die werd doorgevoerd via het besluit van Vlaamse Regering van 8 september 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huurprijzberekening en huursubsidie voor huurders van ingehuurde sociale woningen. Daarbij werd enerzijds de huursubsidie die van toepassing is op de ingehuurde woningen verhoogd, en anderzijds de sociale korting die van toepassing is op de eigen woningen verlaagd, zodanig dat een meer gelijkwaardig inkomensgerelateerd sociaal voordeel wordt bekomen, ongeacht het statuut van de woning. De meeruitgave van de verhoging van de huursubsidie wordt gecompenseerd door meerinkomsten uit de verhuur van de woningen waar de woonmaatschappij een zakelijk recht op heeft en die wordt afgeroomd via het solidariseringsfonds. Met de aanpassing van dit artikel wordt deze werkwijze verdergezet waarbij een afroaming van 1,76% zal gebeuren van de theoretische huurinkomsten in functie van de 'tussenkost in de huurprijs' die zal uitbetaald worden aan de woonmaatschappijen voor hun ingehuurde woningen (ter vervanging van de huidige huursubsidies). Dit percentage is afgestemd op de extra huurinkomsten van de woonmaatschappijen bij de verhuring van hun eigendomswoningen n.a.v. de aanpassingen die werden doorgevoerd tijdens de harmoniseringsoperatie in 2023. De VMSW neemt de overeenkomstige bedragen ambtshalve van de rekening-courant van de woonmaatschappijen en stort die in het Solidariseringsfonds. De VMSW stort alleen de middelen uit het Solidariseringsfonds door aan het Vlaamse Gewest, die nodig zijn voor de tussenkost in de huurprijs van ingehuurde sociale huurwoningen en de meerkosten die voortvloeien uit de hervorming van de huursubsidie voor huurders van een ingehuurde sociale woning. In 2026 zal voor de eerste keer 1,76% op de theoretische huurinkomsten van 2025 worden afgeroomd en gestort in het Solidariseringsfonds.

Artikel 18

Met artikel 18 wordt boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, afdeling 4, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat de subsidiëring van de doorverhuuractiviteit van de woonmaatschappij bevat, vervangen met een nieuw subsidiemechanisme waarvan de modaliteiten kunnen worden teruggevonden in de algemene toelichting onder titel: 'Naar een nieuwe subsidiëring voor de ingehuurde woningen'. Artikel 4.160/3 bepaalt de subsidiëring van de werkingskosten die gepaard gaan met de doorverhuuractiviteit van woonmaatschappijen. Per ingehuurde woning (die geen andere subsidies vanuit wonen heeft genoten) wordt een forfaitaire subsidie van 2.343 euro toegekend voor werking en personeel. Artikel 4.160/4 verplicht woonmaatschappijen om jaarlijks een verslag in te dienen met een overzicht van het aantal ingehuurde woningen. Deze rapportering vormt de basis voor de berekening van de subsidies. Artikel 4.160/5 beschrijft het voorschot- en afrekeningsmechanisme van de werkingssubsidie. Voorschotten worden toegekend op basis van de gegevens van het voorgaande jaar, en de definitieve afrekening gebeurt na ontvangst van het jaarverslag. Artikel 4.160/6 regelt de huurprijs subsidie: een tussenkost in de huurprijs voor ingehuurde woningen, bedoeld om het verschil tussen de marktprijs en de sociale huurprijs te compenseren. In artikel 4.160/7 is opgenomen hoe het voorschot- en afrekeningsmechanisme van de huurprijs subsidie werkt. In januari van jaar X wordt een voorschot van 50% uitbetaald, gebaseerd op de woningtelling van jaar X-2, opgenomen in de rapportering vermeld in artikel 4.160/4 over het jaar X-2. De definitieve berekening van de subsidie volgt uiterlijk op 30 juni, op basis van de rapportering over het jaar X-1 zoals bepaald in artikel 4.160/4. Indien een woonmaatschappij subsidies ten onrechte heeft ontvangen of de controle op de besteding ervan verhindert, kan de minister beslissen - na

advies van het agentschap of de toezichthouder - om de uitbetaling stop te zetten en de uitbetaalde bedragen terug te vorderen.

Artikel 19

Dit artikel wijzigt artikel 5.36 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Meer bepaald wordt in paragraaf 2, het tweede lid opgeheven. Dat vloeit voort uit het gegeven dat de bulletlening met een tussenkomst in de leningslast voor de prefinanciering van de aankoop van onroerende goederen wordt vervangen door de toekenning van een FS4-lening vanaf de opname op de meerjarenplanning. Meer informatie kan hierover worden teruggevonden in de algemene toelichting.

Artikel 20

Dit artikel wijzigt artikel 5.37 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bouwt verder op de wijziging die werd toegelicht in artikel 19. Met de stopzetting van de toekenning van een bulletlening met een tussenkomst in de leningslast bij prefinanciering van de verwerving van onroerende goederen, die wordt vervangen door de vervroegde toekenning van een FS4-lening, kan paragraaf 2 worden opgeheven.

Artikel 21

Dit artikel wijzigt artikel 5.38 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin wordt bepaald hoe het subsidiabel FS4-prijsplafond moet worden berekend bij de verwerving van grond waarop sociale huurwoningen of basiskoten worden gerealiseerd.

Allereerst wordt in de berekening van het FS4-prijsplafond bij de verwerving van gronden een extra correctiefactor ingevoerd waarbij rekening wordt gehouden met het aantal slaapkamers die in de sociale huurwoning aanwezig zijn en met het feit of het al dan niet om een aangepaste woning gaat. Meer informatie kan worden teruggevonden in de algemene toelichting.

Verder wordt er een aanpassing doorgevoerd zodat bij de berekening van het prijsplafond bij de verwerving van grond met het oog op de realisatie van kamers voor sociale verhuring, dezelfde redenering kan worden toegepast als bij basiskoten. Voor de verwerving van een grond bestemd voor de realisatie van basiskoten, wordt het prijsplafond berekend op basis van het aantal basiskoten binnen het project. Voor de verwerving van een grond bestemd voor de realisatie van kamers, wordt het prijsplafond daarentegen berekend op basis van het aantal kamerwoningen (= een woning met een aantal kamers) en niet op basis van het aantal kamers. Deze verschillende benadering heeft te maken met het gegeven dat in artikel 5.38, §2, vijfde lid, van het BVCW bepaald wordt dat het rugzakprincipe niet van toepassing is in geval van basiskoten. Op die manier wordt vermeden dat grote overschotten die zouden kunnen worden gerealiseerd bij de aankoop van onroerende goederen in het kader van de realisatie van basiskoten, kunnen worden overgedragen naar toekomstige aankopen. Maar voor kamers is dit niet voorzien. Met deze aanpassing wordt dit weggewerkt.

Artikel 22

Dit artikel wijzigt artikel 5.40, §3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waar wordt bepaald welke studiekosten in rekening kunnen worden gebracht bij de nieuwbouw en renovatie van sociale huurwoningen en hoe het maximaal subsidiabel prijsplafond moet berekend worden. Allereerst worden twee kostensoorten toegevoegd, namelijk externe communicatiekosten en kosten expertisepool. Daarnaast wordt een differentiatie ingebouwd in het maximaal prijsplafond van de studiekosten: indien het nieuwbouwproject, de totaalrenovatie of de vervangingsbouw betrekking heeft op een totale woningoppervlakte die lager is dan 500m², dan wordt het plafond opgetrokken van 10 naar 12%. In de algemene toelichting worden deze keuzes verduidelijkt en verantwoord.

Artikel 23

Dit artikel past in paragraaf 2 van artikel 5.42 een aantal verwijzingen naar artikel 5.38, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan, n.a.v. de toevoeging van drie leden in artikel 5.38 (zie

toelichting bij artikel 21). Daarbij wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om alle verwijzingen correct te zetten zoals het oorspronkelijk bedoeld was.

Artikel 24

Dit artikel brengt in artikel 5.44 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 enkele wijzigingen aan. Allereerst wordt de bepaling die het mogelijk maakte dat een initiatiefnemer een bulletlening kon opnemen voor de financiering van een verwerving van onbebouwde onroerende goederen waarop een tussenkomst in de leninglast wordt toegekend, opgeheven. Dit wordt vervangen door een nieuw mechanisme, opgenomen in hoofdstuk 3, bestaande uit het nieuwe artikel 5.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals verderop wordt toegelicht. Daarnaast wordt een bepaling voorzien die het mogelijk maakt dat woonmaatschappijen de studiekosten van sociale huurwoningen kunnen prefinancieren met een FS4-lening (tot maximaal 12.000 euro per woning), vanaf de opname van het project op de projectenlijst.

De wijziging in paragraaf 2 en 3 voorziet dat de huidige tussenkomst in de FS3-lening tot -1% wordt opgetrokken tot -2% (wat we voortaan een FS4-lening noemen)

Meer informatie over deze wijzigingen kan worden teruggevonden in de algemene toelichting.

Artikel 25

Met dit artikel wordt in boek 5, deel 2, titel 1, hoofdstuk 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, een artikel 5.45/4 toegevoegd dat een indexatieregeling bevat om de bedragen te indexeren die worden gebruikt voor de berekening van de FS4-lening voor de prefinanciering van studiekosten. De bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de ABEX-index van november van het vorige jaar, met als basis de ABEX-index van november 2025. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

Artikel 26

Dit artikel wijzigt het opschrift van boek 5, deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 naar 'Financiering van de verwerving van onroerende goederen voor de realisatie van sociale huurwoningen of basiskoten'. De verwijzing naar de "tussenkomst in de prefinanciering" werd geschrapt aangezien die financiering wordt vervangen door een integrale prefinanciering van de verwervingskosten (tot subsidiabel plafond) voor de realisatie van huurwoningen en basiskoten (zie ook algemene toelichting).

Artikel 27

Dit artikel vervangt artikel 5.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor de prefinanciering van de aankoop van onroerende goederen wordt in dit artikel een nieuwe regeling ingevoerd, waarbij er meteen bij opname op meerjarenplanning een FS4-lening kan worden toegekend. Dit wordt ruimer toegelicht en verantwoord in de algemene toelichting.

Artikel 28

In artikel 5.47/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de zinsnede geschrapt op basis waarvan de infrastructuurwerken bij geconventioneerde huurprojecten ten laste kunnen worden genomen (aangezien vanaf 1 juli 2026 enkel nog het subsidiesysteem overblijft).

Artikel 29 tot en met 31

Er wordt een wijziging aangebracht aan artikelen 5.47/7, 5.56 en 5.56/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarbij elke verwijzing naar een tenlasteneming wordt opgeheven. Zoals toegelicht onder titel 2.d.1. in de algemene toelichting wordt met ingang vanaf 1 juli 2026 een tenlasteneming stopgezet waarbij de VMSW optreedt als opdrachtgever bij de uitvoering van infrastructuurwerken.

Artikel 32

Dit artikel wijzigt artikel 5.57 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Allereerst wordt elke verwijzing naar een tenlasteneming uit het artikel opgeheven (omwille van eerder toegelichte redenen). Daarnaast worden twee nieuwe leden toegevoegd waarin wordt aangegeven dat een SSI-

subsidie principieel enkel kan worden toegekend ingeval het gaat over een nieuwbouw- of vervangingsbouwproject. SSI-subsidie voor andere projecten blijft mogelijk maar enkel wanneer de infrastructuurwerken een betekenisvolle verdichting of andere duidelijke voordelen oplevert. Daarom wordt vastgesteld dat bij andere verrichtingen enkel infrastructuurwerken in aanmerking komen voor subsidiëring als die technisch noodzakelijk zijn om de beoogde renovatie en eventuele andere verrichtingen te kunnen realiseren. De minister kan nadere regels bepalen die invulling geven aan het begrip technische noodzakelijkheid.

Artikel 33

Dit artikel wijzigt het opschrift van boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 naar 'Verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, en voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject, waarvoor een subsidie wordt verleend'. De bestaande verwijzing naar "bescheiden huurwoningen" en "tenlasteneming" werd geschrapt. Het stelsel bescheiden huurwoningen werd stopgezet en vervangen door geconventioneerde huurwoningen. Tenlastenemingen worden stopgezet, zoals toegelicht in de algemene toelichting.

Artikel 34

Dit artikel wijzigt het opschrift van boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, afdeling 1 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 naar 'Subsidiëring van de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur'. Ook hier werd de bestaande verwijzing naar "tenlasteneming" geschrapt.

Artikel 35

Dit artikel wijzigt artikel 5.58 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Elke verwijzing naar een tenlasteneming wordt opgeheven in dit artikel. Ook de verwijzing naar het 'Financieringsbesluit van 12 oktober 2007' is niet meer relevant en wordt opgeheven.

Artikel 36

Met de wijziging aan artikel 5.60 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt allereerst de verwijzing naar een tenlasteneming geschrapt. Daarnaast wordt ook de verwijzing naar bescheiden huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject opgeheven. Het stelsel bescheiden huurwoningen werd stopgezet en vervangen door geconventioneerde huurwoningen.

Artikel 37

Artikel 5.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt vervangen door een nieuw artikel waarin de berekening van het subsidiebedrag wordt vastgesteld voor het bouwrijp maken van gronden, als onderdeel van infrastructuurprojecten bij sociale woonprojecten. Daarbij wordt voortgebouwd op de berekening van de subsidie zoals die tot vandaag werd uitgevoerd: het subsidiabel bedrag is gelijk aan de reële kostprijs van het bouwrijp maken van de gronden, met inbegrip van de eventuele sloop van aanwezige constructies. Ook magazijnkosten, beheer- en coördinatiekosten, vervoerskosten, alsook eventuele kosten voor de uitvoering van archeologisch vooronderzoek of van verplichte archeologische opgravingen, maken deel uit van het subsidiabel bedrag. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met eventuele meerwerken en de contractuele prijsherzieningen.

Ten slotte wordt in de berekening van het subsidiabel bedrag ook rekening gehouden met de algemene kosten die worden beperkt tot 10% van de kostprijs van het bouwrijp maken. Aan die algemene kosten worden enkele nieuwe uitgavensoorten toegevoegd waar momenteel nog geen rekening mee wordt gehouden. Concreet gaat het dan over de kosten van de omgevingsvergunning, kosten expertisepool, de opmaak van een slooppopvolgingsplan met inbegrip van de eventuele asbestinventaris, externe communicatiekosten, de juridische kosten en werd een delegatie aan de minister voorzien om andere kostenposten toe te voegen. Op die manier kan snel worden geanticipeerd op nieuwe maatschappelijke evoluties, reden waarom een dergelijke delegatie ook al voorzien was bij de bepaling van de studiekosten die in rekening kunnen worden gebracht bij de

berekening van het subsidiabel prijsplafond van een nieuwbouw of renovatie van een sociale huurwoning (artikel 5.40, §3, eerste lid, 11°, van het voormelde besluit).

Artikel 38

Dit artikel wijzigt artikel 5.62 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en handelt over de subsidiëring van de infrastructuurwerken, als onderdeel van infrastructuurprojecten bij sociale woonprojecten. Daarbij wordt rekening gehouden met de kostprijs van de uitvoering van de werken, de algemene kosten, contractuele prijsherzieningen en de meerwerken.

Wat de kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken betreft, wordt het subsidiebedrag beperkt tot een prijsplafond, inclusief btw, dat wordt berekend op basis van een simulatietabel. Deze simulatietabel wordt vastgesteld door de minister, na advies van de kwaliteitskamer. Het subsidiebedrag mag nooit hoger liggen dan 44.000 euro per sociale huurwoning of basiskot.

Bij de berekening van het subsidiabel bedrag op basis van de simulatietabel wordt minstens met de volgende parameters rekening gehouden:

- De verharding: de totale oppervlakte van alle types verharding in het project, inclusief de waterdoorlatende verharding;
- de groenoppervlakte: de totale oppervlakte van de groenzones, inclusief de oppervlaktes die als onverharde infiltratievoorziening worden gebruikt;
- de rioleringen: de totale lengte van alle types rioleringsbuizen in het project, met inbegrip van de droogweerafvoer, de regenwaterafvoer en de huisaansluiting vanaf de huisaansluitputten;
- het grondverzet: het totale volume in m³ aan grond dat de werf verlaat

Daarnaast kan de minister in de simulatietabel toeslagen bepalen voor noodzakelijk werken die moeten worden uitgevoerd bij de realisatie van het sociaal woonproject en die bijkomende kosten met zich meebrengen.

Het prijsplafond wordt vastgesteld op de datum van de opening van de bieding. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op het prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

Als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de investering in het aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geconventioneerde huurwoningen of basiskoten wijzigt, wordt het prijsplafond herrekend met het nieuwe aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geconventioneerde huurwoningen of basiskoten.

Naar analogie met de mogelijkheid die bestaat om het prijsplafond zoals berekend op basis van de simulatietabel voor bouw- en renovatieverrichtingen tijdelijk te verhogen, wordt een gelijkaardige mogelijkheid voorzien bij de simulatietabel voor infrastructuurwerken.

Daarnaast werd een aanpassing doorgevoerd aan de algemene kosten die in rekening kunnen worden gebracht. Momenteel is dit voor een subsidiedossier afgetopt op 10% van de kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken. Daarbij kwam echter aan het licht dat infrastructuurdossier met een beperkte omvang dit plafond vaak overschreden omdat de kost die een ontwerper aanrekende in een klein dossier vaak hoger lag. Om hieraan tegemoet te komen wordt het plafond van de algemene kosten berekend als de som van 15.000 euro, vermeerderd met 9% van de kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken, beperkt tot het prijsplafond. Een uitzondering wordt voorzien voor projecten met enkel infrastructuurwerken aan nutsleidingen, waarvoor een plafond van 9% van de kosten volstaat.

Om het uiteindelijke subsidiebedrag vast te stellen, wordt vertrokken van de som van de kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken, beperkt tot het prijsplafond, de algemene kosten, de

contractuele prijsherzieningen en de meerwerken. Op dit bedrag wordt een correctiefactor toegepast (die geen wijzigingen inhoudt t.o.v. de bestaande situatie):

- 1 als het project gelegen is binnen een bestaande woonkern;
- 0,8 als het project gelegen is buiten een bestaande woonkern;
- 0,6 als het om een technisch ondeelbare verrichting gaat die andere gemeenschappelijke belangen dan de belangen van de sociale huurwoningen die tot het project behoren, of de belangen van de sociale huurwoningen of sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject, ten goede komt;
- als verrichting die zowel de belangen van de sociale huurwoningen die tot het project behoren of de belangen van de sociale huurwoningen of sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject, als andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt gesubsidieerd op basis van de criteria voor evenredige verdeling die werden vastgesteld in het ministerieel besluit van 27 mei 2014 houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen.

Artikel 39

Dit artikel vervangt het huidige artikel 5.63 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en handelt over de subsidiëring van gemeenschapsvoorzieningen, als onderdeel van infrastructuurprojecten bij sociale woonprojecten. Met de introductie van een SSI-simulatietabel voor de berekening van het prijsplafond van infrastructuurwerken worden subsidies voor gemeenschapsvoorzieningen losgekoppeld van deze verrichting. In de huidige regeling is het immers zo dat het resterende gedeelte binnen het prijsplafond dat niet werd aangewend voor de uitvoering van infrastructuurwerken, kan worden aangewend voor de subsidiëring van de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen. Omdat gemeenschapsvoorzieningen een volwaardige plaats verdienen in sociale woonprojecten, worden ze niet langer als residuair te subsidiëren investeringen beschouwd, maar worden wel duidelijkere grenzen afgebakend waarbinnen de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen subsidiabel wordt geacht.

Het subsidiebedrag, dat wordt vastgesteld op datum van de opening van de bieding, wordt voortaan berekend door het bedrag van 2.490 euro te vermenigvuldigen met de som van:

- het aantal sociale huur- en koopwoningen binnen het project (met inbegrip van geconventioneerde huurwoningen, ingevolge toepassing art. 5.47/2);
- het aantal sociale huurwoningen (met inbegrip van het aantal geconventioneerde huurwoningen van de woonmaatschappij, ingevolge toepassing art. 5.47/2) dat ligt binnen een straal van één kilometer van het perceel waarop de gemeenschapsvoorziening wordt opgericht.

Het aantal sociale huurwoningen wordt bepaald op 31 december van het jaar voor het jaar waarin het project op het jaarbudget wordt toegewezen, rekening houdend met de vermindering en vermeerdering van het aantal sociale huurwoningen dat deel uitmaakt van het project. Verder kan het aantal geconventioneerde huurwoningen, sociale huur- en koopwoningen dat in rekening wordt gebracht niet meer dan 250 bedragen. Sociale huurwoningen en geconventioneerde huurwoningen die in het verleden al in rekening zijn gebracht bij de berekening van een prijsplafond voor de oprichting van een gemeenschapsvoorziening, kunnen niet meer in rekening worden gebracht.

Ten slotte is de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen slechts subsidiabel als zich binnen een straal van één kilometer, gemeten vanaf het perceel waarop de gemeenschapsvoorziening wordt opgericht, geen andere gelijkaardige gemeenschapsvoorziening bevindt.

Artikel 40

Met de introductie van de SSI-simulatietabel wordt artikel 5.64 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 overbodig en opgeheven.

Artikel 41

Dit artikel vervangt artikel 5.65 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In paragraaf 1 wordt aangegeven dat bij de aanvraag van een subsidie voor het bouwrijp maken van gronden, de uitvoering van infrastructuurwerken of de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen, de subsidie wordt geacht toegekend te zijn als er veertien kalenderdagen zijn verstreken vanaf het verzoek tot toewijzing van de verrichting op het jaarbudget, als vermeld in artikel 2.33/19, §2, van het voormelde besluit.

In paragraaf 2 wordt aangegeven dat het subsidiebedrag van een infrastructuurverrichting wordt berekend op basis van het gunningsbedrag van de werken, waarbij rekening wordt gehouden met een verhoging als gevolg van eventuele meerwerken en contractuele prijsherzieningen. Voor de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen is de SSI-subsidie gelijk aan het subsidiebedrag dat werd berekend op basis van artikel 5.63 van het voormelde besluit. In geval het gaat over het bouwrijp maken van gronden of de uitvoering van infrastructuurwerken wordt de SSI-subsidie die betrekking heeft op sociale huurwoningen en basiskoten berekend door het subsidiebedrag dat werd vastgesteld in artikel 5.61 en 5.62 te verminderen met 17.500 euro. Als het resultaat van deze berekening negatief is, is de SSI-subsidie nul euro. De SSI-subsidie (voor het bouwrijp maken van gronden of de uitvoering van infrastructuurwerken) voor geconventioneerde huurwoningen en sociale koopwoningen blijft ongewijzigd

Verder wordt bepaald dat de woonmaatschappijen een FS4-lening opnemen voor werken met betrekking tot het bouwrijp maken van gronden en de uitvoering van infrastructuurwerken, als die betrekking hebben op sociale huurwoningen en basiskoten. Het bedrag van de lening is gelijk aan het verschil tussen het subsidiebedrag voor de sociale huurwoningen en basiskoten van dat project dat wordt berekend (volgens de bepalingen in artikel 5.61 en 5.62 BVCW), en de SSI-subsidie die voor die woningen en basiskoten wordt uitgekeerd. De lening kan worden aangegaan vanaf het moment dat de verrichting is toegewezen op het jaarbudget.

In geval een lokaal bestuur optreedt als opdrachtgever van werken in het kader van het bouwrijp maken van gronden en de uitvoering van infrastructuurwerken die betrekking hebben op sociale huurwoningen en basiskoten, wordt een overeenkomst afgesloten tussen het lokaal bestuur en de woonmaatschappij, waarbij de eerste 17.500 euro aan SSI-subsidie per sociale huurwoning of basiskot voor het bouwrijp maken van gronden of de uitvoering van infrastructuurwerken wordt betaald door de woonmaatschappij, die daarvoor een FS4-lening kan afsluiten.

Om de praktische aspecten van de berekening en uitbetaling van de subsidie, de overeenkomst tussen woonmaatschappij en lokaal bestuur en de opname van de lening te kunnen regelen, wordt aan de minister een delegatie verleend. Zo is al bepaald dat de uitbetaling mogelijk is op basis van het voorleggen van facturen, maar het kan nuttig zijn om daarbij ook de eventuele andere documenten te specificeren die door de VMSW noodzakelijk zijn om de controle op de overheidsuitgaven te kunnen doen.

Paragraaf 3 herhaalt de uitbetalingsregeling van de subsidie uit de huidige subsidieregeling, die van toepassing blijft op lokale besturen.

Paragraaf 4 bevat de uitbetalingsregeling van het subsidiebedrag aan woonmaatschappijen die afgestemd wordt op de werkwijze zoals van toepassing bij bouw- en renovatieverrichtingen. Die afstemming kan pas gebeuren nadat de nodige ICT-aanpassingen zijn gebeurd, wat de reden vormt waarom de inwerkingtreding van paragraaf 4 afhankelijk wordt gemaakt van een beslissing van de minister. In afwachting daarvan blijft de uitbetalingsregeling voor lokale besturen ook van toepassing op woonmaatschappijen (zie inwerkingtredingsbepaling in art. 83, 6^{de} lid).

Artikel 42

In artikel 5.67 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden enkele wijzigingen aangebracht die kaderen in enerzijds de stopzetting van een tenlasteneming, en anderzijds het schrappen van bescheiden huurwoningen dat werd vervangen met de komst van het stelsel geconventioneerde huurwoningen. In deze bepaling was het percentage van 80% sociale huurwoningen in een gemengd project nog niet aangepast aan de recente wijziging die dit op 75% heeft gebracht (zie besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2025 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid).

Artikel 43

Met de aanpassing van artikel 5.70 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een nieuwe indexatiebepaling ingevoegd die de indexering van de bedragen die worden benoemd in artikel 5.62, 5.63 en 5.65 van het voormelde besluit regelt. Concreet worden de bedragen jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van ABEX-index van november van het voorgaande jaar, met als basis de ABEX-index van november 2025. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro. Deze indexatieregeling is identiek aan de huidige indexatieregeling.

Artikel 44

In artikel 5.72, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden twee wijzigingen aangebracht. De eerste wijziging zal ervoor zorgen dat de inkomsten en uitgaven van alle onroerende goederen van woonmaatschappijen die gefinancierd werden met middelen van het Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of van Vlabinvest apb uit de GSC-berekening worden geweerd. In de huidige formulering was dat enkel het geval voor de inkomsten en uitgaven die betrekking hadden op de woningen. Voor zover de financiering via Vlabinvest ook betrekking heeft op andere onroerende goederen (zoals garages, winkels, ...) worden de inkomsten en uitgaven ervan ook geweerd uit de GSC-berekening.

Vervolgens wordt het tweede lid, 2° en derde lid, dat betrekking heeft op het in rekening brengen van de huurinkomsten uit niet residentiële ruimten opgeheven. Meer informatie over deze wijziging kan worden teruggevonden in algemene toelichting.

Artikel 45

Met de wijziging aan artikel 5.74 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een nieuwe inkomstenstroom toegevoegd, meer bepaald wordt 50% van de huurinkomsten die een woonmaatschappij realiseert op de verhuur van niet-residentiële ruimten in rekening gebracht. Meer informatie over deze wijziging kan worden teruggevonden in algemene toelichting.

Artikel 46

Met de wijziging aan artikel 5.76 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de kosten voor de sociale dienst geschrapt als afzonderlijke uitgave in de GSC-berekening. Deze tussenkomst wordt echter niet afgeschaft maar integraal opgenomen in het forfait voor de werkings- en onderhoudskosten (zie wijzigingen aan artikel 5.77 BVCW hieronder). Meer informatie over deze aanpassingen kan worden teruggevonden in de algemene toelichting onder titel 'Gewestelijke Sociale Correctie'.

Daarnaast wordt een correctie doorgevoerd met betrekking tot het in rekening brengen als een uitgave van de erfpachtvergoedingen die een woonmaatschappij betaalt op woningen die door het toenmalige SVK waren 'ingehuurd' voor de oprichting van de woonmaatschappij. De specifieke huurprijsregeling voor woningen in eigendom van het SVK of waarover het SVK een erfpacht- of ander zakelijk recht beschikt, werd opgeheven via het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur. De huurprijsberekening voor die woningen gebeurde voortaan volgens de huurprijsberekening van eigendomswohnungen, vermeld in artikel 6.46 tot en met 6.55 van het voormelde besluit. Voor de bestaande huurovereenkomsten werd voorzien in een overgangsperiode.

De toenmalige wijziging had tot gevolg dat de huuropbrengsten van dergelijke woningen voortaan werden meegeteld in de inkomstenzijde van de GSC-berekening, maar er was geen bepaling voorzien zodat ook in de uitgavenzijde van de GSC-berekening rekening kon worden gehouden met de uitgaven die verband houden met het zakelijk recht, zoals de jaarlijkse erfpachtcanon of de aflossingslasten die gepaard gaan met de erfpachtconstructie. Het sluit volledig aan bij de logica en verantwoording van de GSC dat zowel de deels genormeerde, deels geforfaitariseerde inkomsten als uitgaven worden meegeteld, wat in voorliggend ontwerpbesluit wordt gecorrigeerd.

Om misverstanden te vermijden wordt verduidelijkt dat dit enkel het geval is voor de woningen waarop een SVK een erfpachtrecht had voor de woonmaatschappijen werden opgericht. Er kunnen dus geen nieuwe situaties ontstaan die hiervan gebruik maken, aangezien dit enkel van toepassing was op de lopende doorverhuurcontracten. Om de situatie te remediëren, wordt deze maatregel retroactief ingevoerd vanaf het referentiejaar 2023 en zal bij de eerstvolgende GSC-berekening een retroactieve correctie worden doorgevoerd bij de betrokken woonmaatschappijen.

Artikel 47

Met de wijziging aan artikel 5.77 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een nieuw forfait geïmplementeerd voor de algemene werkings- en onderhoudskosten in de berekening van de Gewestelijke Sociale Correctie. Daarin wordt ook de tussenkomst in de sociale dienst integraal meegenomen (zie ook de wijziging aan artikel 5.76, hierboven vermeld) zodat paragraaf 4 van dit artikel kan worden opgeheven. Meer informatie over hoe dit nieuwe forfait is tot stand gekomen, kan worden teruggevonden in de algemene toelichting. Voor de volledigheid dient opgemerkt te worden dat voor het referentiejaar 2024 zal gebruik worden gemaakt van het forfait zoals vastgesteld in artikel 7.29 van het voormelde besluit (zie ook toelichting bij artikel 73).

Het forfait wordt jaarlijks geïndexeerd, voor de helft aan de evolutie van de gezondheidsindex (voor het gedeelte van de algemene werking) en voor de andere helft aan de evolutie van de ABEX (voor het gedeelte van de onderhoudskosten).

Artikel 48

Dit artikel wijzigt artikel 5.79 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat een indexatiebepaling bevat voor het bedrag met betrekking tot de vrijstelling op de rekening-courant en het bedrag met betrekking tot de sociale dienst. Aangezien het forfait voor de sociale dienst wordt opgenomen in het forfait voor de algemene werkings- en onderhoudskosten, kan deze passage hier worden opgeheven.

Artikel 49

Dit artikel wijzigt artikel 5.163, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Huurovereenkomsten van ingehuurde woningen zullen door de invoering van de eengemaakte huurprijsberekening niet langer in aanmerking komen voor de huursubsidie vermeld in boek 5, deel 5, titel 1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verwijzing naar deze huurovereenkomsten in artikel 5.163, eerste lid, punt 3°, c), wordt bijgevolg opgeheven.

Artikel 50

In artikel 5.164, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de toegangsgronden opgesomd die recht geven op een huursubsidie. Het in huurnemen van een door de woonmaatschappij ingehuurde woning zal niet langer recht geven op de huursubsidie en bijgevolg wordt deze toegangsgrond opgeheven.

Artikel 51

Dit artikel wijzigt artikel 5.166 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel bepaalt dat een sociale huurder van een door een woonmaatschappij ingehuurde woning in aanmerking komt voor een huursubsidie. De invoering van een eengemaakte huurprijsberekening brengt zoals voormeld

een ander subsidiemechanisme mee, waardoor de huursubsidie niet meer wordt toegekend voor door woonmaatschappijen ingehuurde woningen.

Artikel 52

Dit artikel wijzigt artikel 5.167, §3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Hierin staat vermeld dat de huurder van een door de woonmaatschappij ingehuurde woning, wordt geacht te voldoen aan de eigendomsvoorwaarde voor het bekomen van een huursubsidie. Voor de door de woonmaatschappij ingehuurde woningen zal geen huursubsidie meer worden toegekend, maar wel het nieuwe subsidiemechanisme. Daarom wordt de verwijzing naar de door de woonmaatschappij ingehuurde woningen geschrapt.

Artikel 53

Artikel 5.168, §1, tweede lid, 5°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt opgeheven. Hierin staat vermeld dat de huursubsidieaanvraag het akkoord moet bevatten van de rechtstreekse uitbetaling van de huursubsidie aan de woonmaatschappij. Niet de huursubsidie, maar wel het nieuwe subsidiemechanisme zal voortaan worden toegekend aan de woonmaatschappij voor de ingehuurde woningen.

Artikel 54

Artikel 5.170 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt hoe de huursubsidie wordt berekend. In dit artikel worden alle verwijzingen naar de berekening van de huursubsidie voor de door de woonmaatschappij ingehuurde woningen opgeheven.

Artikel 55

Artikel 5.172, derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de huursubsidie voor de door de woonmaatschappij ingehuurde woning rechtstreeks wordt uitbetaald aan de woonmaatschappij. Deze bepaling wordt opgeheven, daar voortaan het nieuwe subsidiemechanisme van toepassing zal zijn.

Artikel 56

Artikel 5.174, zevende lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat de stopzettingsredenen van de huursubsidie. Ook in deze bepaling worden alle verwijzingen naar de huurovereenkomsten van de door de woonmaatschappij ingehuurde woningen opgeheven.

Artikel 57

Dit artikel zet een verwijzing recht in artikel 5.225 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De zinsnede: “waarbij kan worden afgeweken van artikel 2.33/20, eerste lid, voor de infrastructuurverrichtingen voor de woningen, vermeld in het eerste lid, die al besteld waren”, wordt telkens opgeheven omdat artikel 2.33/20, eerste lid opgeheven wordt.

Daarnaast vergen de hierboven voorgestelde aanpassingen aan artikel 5.62 en 5.63 van de BVCW van 2021 ook een aanpassing van de verwijzing die naar deze artikelen worden gelegd in paragraaf 1, derde lid en paragraaf 2, derde lid.

Artikel 58

Dit artikel wijzigt artikel 6.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het eerste lid van artikel 6.2 bevat de indexeringsformule voor alle bedragen, vermeld in boek 6, met uitzondering van de bedragen 250 euro en 650 euro, vermeld in artikel 6.48 en 6.49. Die bedragen zelf (250 euro en 650 euro) worden met deze aanpassing geschrapt. Het gaat om de grensbedragen voor de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting, die herijkt zijn naar 550 euro en 950 euro (zie toelichting bij artikel 64 en 65). In plaats van die bedragen te expliciteren, zal er voortaan verwezen worden naar “de bedragen, vermeld in artikel 6.48 en 6.49”, wat op hetzelfde neerkomt.

Ook in het tweede lid van artikel 6.2, dat specifiek de indexering van de grensbedragen voor de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting regelt, wordt gekozen om de herijkte grensbedragen niet expliciet te vermelden, maar te verwijzen naar “de bedragen, vermeld in artikel 6.48 en 6.49”. Daarnaast wordt naar aanleiding van de herijking de basis van de gezondheidsindex aangepast: in plaats van juni 2011 wordt nu juni 2024 als basis genomen.

Artikel 59

Dit artikel corrigeert in artikel 6.3/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een verwijzing en schrapt de verwerking van persoonsgegevens over “de vaststelling dat de huurder een beschermde afnemer als vermeld in artikel 6.60, § 1, eerste lid, is”, aangezien er geen onderscheid meer gemaakt wordt tussen een beschermde en niet beschermde afnemer.

Artikel 60

Dit artikel wijzigt artikel 6.5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In paragraaf 1, tweede lid wordt een foutieve verwijzing gecorrigeerd.

In paragraaf 2, derde lid, in punt 3 wordt het onderscheid in reële huurprijs tussen woningen waarop de verhuurder een zakelijk recht heeft en woningen die door de verhuurder worden ingehuurd, opgeheven.

Ook punt 10° wordt opgeheven. Punt 10° bepaalt dat het resultaat van de solvabiliteitstoets in het centraal inschrijvingsregister moet worden geregistreerd. Deze solvabiliteitstoets kan uitsluitend gebeuren in het kader van de verhuring van ingehuurde woningen. Voor de toewijzing van een ingehuurde woning kan de verhuurder rekening houden met de verhouding van het actueel besteedbaar inkomen van de kandidaat-huurder ten opzichte van de huurprijs, als hij deze verhouding in het intern huurreglement heeft opgenomen. Maar doordat voor een huurder van een ingehuurde woning ook de nieuwe huurprijsberekening geldt, zoals van kracht vanaf 1 juli 2026, en die o.a. rekening houdt met het inkomen, wordt de betaalbaarheid op die manier al gewaarborgd. De solvabiliteitstoets is met andere woorden niet langer relevant en zal dus niet langer geregistreerd worden in het CIR (zie toelichting bij art. 62).

Artikel 61

Dit artikel schrapt in artikel 6.16 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 het derde lid. De verhuurder hoeft bij de invulling van de rationele bezetting van een ingehuurde woning geen rekening meer te houden met de voorwaarden uit artikel 5.166, § 2, die gesteld worden voor het verkrijgen van een huursubsidie voor personen van minstens 65 jaar of met ernstige handicap. Door het wegvallen van de huursubsidie voor ingehuurde woningen, zijn die voorwaarden niet langer relevant. Daarnaast wordt een wijziging aangebracht aan het bestaande vijfde lid, dat het vierde lid wordt. In de praktijk blijkt dat bij het einde van een hoofdhuurovereenkomst met een private eigenaar/verhuurder er niet altijd tijdig een passend aanbod beschikbaar is. Een tijdelijke herhuisvesting, waarbij kan worden afgeweken van de rationele bezetting, maakt het mogelijk de woning tijdig vrij te geven aan de eigenaar. De decreetgever ging ervan uit dat woonmaatschappijen met hun grotere patrimonium meer mogelijkheden zouden hebben om aan de herhuisvestingsplicht te voldoen. De voorrangsbepaling voor zittende huurders bij beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst is opgenomen in pijler 4. Hoewel de opzeggingstermijn van zes maanden kansen biedt om op de private huurmarkt een geschikte woning te vinden, blijkt het aanbod soms onvoldoende. Dat geldt des te meer met de bijkomende renovatievereisten in het kader van de klimaatdoelstellingen. Om problemen met eigenaars te vermijden en het imago van de sociale doorverhuur te vrijwaren, wordt daarom een versoepeling van de rationele bezetting voorzien. Deze versoepeling wordt enkel toegepast wanneer geen andere duurzame oplossing voorhanden is.

Artikel 62

Dit artikel heft artikel 6.18 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. De verhuurder hoeft geen rekening meer te houden met de verhouding van het actueel besteedbare inkomen van de kandidaat huurder ten opzichte van de huurprijs, aangezien huurders van een ingehuurde woning onder de nieuwe huurprijsberekening vallen, wordt de betaalbaarheid van de huurder op deze manier beschermd.

Artikel 63

Dit artikel wijzigt het opschrift van boek 6, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1 naar Vaststelling van de huurprijs van de sociale huurwoningen. Er wordt geen uitzondering meer gemaakt voor de ingehuurde sociale huurwoningen. De huurprijs van een sociale huurwoning wordt op gelijke wijze vastgesteld, ongeacht of het een woning is waarop de woonmaatschappij een zakelijk recht heeft (eigendom, erfpacht) of een ingehuurde woning.

Artikel 64

Dit artikel wijzigt artikel 6.48 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er wordt een herijking van de marktwaarden toegepast op de minimale huurprijs. In de algemene toelichting wordt deze keuze uitgebreid verantwoord. Het aanpassen van de grensbedragen naar 550 en 950 euro, heeft een invloed zowel op de minimale huurprijs als op de patrimoniumkorting. Voor een woning met marktwaarde van 550 euro of lager is de minimale huurprijs 220 euro. Voor een marktwaarde van 950 euro of hoger, is de minimale huurprijs 380 euro. Als de marktwaarde van de woning tussen een marktwaarde van 600 euro en 900 euro ligt, betaalt de huurder 40% van de marktwaarde. Op deze manier is er nog enige differentiatie naargelang de marktwaarde van de woning indien de huurder de minimale huurprijs betaalt.

Artikel 65

Dit artikel wijzigt artikel 6.49 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er wordt een herijking van de marktwaarden toegepast op de patrimoniumkorting. Bij een woning met een marktwaarde lager dan of gelijk aan 550 euro, krijgt de huurder een patrimoniumcorrectie van min 50 euro. Voor een woning met een marktwaarde hoger dan of gelijk aan 950 euro, is er een patrimoniumcorrectie van plus 20 euro. Als de marktwaarde van de woning tussen een marktwaarde van 550 euro en 950 euro ligt, betaalt de huurder een patrimoniumcorrectie die omgekeerd evenredig is met de marktwaarde, en die varieert tussen min 50 euro en plus 20 euro.

In de nieuwe toegevoegde paragraaf wordt een afwijking van paragraaf 1 voorzien. Als de huurder intrekt in een nieuwbouw- of grondig gerenoveerde woning, is er geen patrimoniumcorrectie van toepassing, maar zal er een patrimoniumtoeslag van 20 euro worden aangerekend. In ruil daarvoor krijgt hij een zeer kwalitatieve woning.

De voorwaarden om een woning als nieuwbouw of gerenoveerd te beschouwen worden verder gespecificeerd in paragraaf 2.

Voor zowel nieuwbouw als grondige renovatie geldt als voorwaarde dat de opleveringsdatum van de woning of de vernieuwingswerken aan de leefruimtes minder dan 60 volledige kalendermaanden vóór de jaarlijkse – of, in voorkomend geval, tussentijdse- huurprijsberekening ligt. Als de opleveringsdatum meer dan 60 volledige kalendermaanden geleden is, moet de huurder geen patrimoniumtoeslag meer betalen, maar is de patrimoniumcorrectie van toepassing, zoals in paragraaf 1 is bepaald.

Een nieuwbouwwoning wordt verder gedefinieerd als een nieuwe woning die gerealiseerd is op een onbebouwd perceel of een perceel waarop een bestaand gebouw volledig werd gesloopt.

Een woning wordt als grondig gerenoveerd beschouwd wanneer de leefruimtes vernieuwd zijn en het berekende energieverbruik per jaar en per m² bruikbare vloeroppervlakte minder dan 100 kWh/m² jaar bedraagt.

Artikel 66

Dit artikel wijzigt artikel 6.50 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De minister wordt gemachtigd om vast te stellen welke instanties de nodige gegevens voor de berekening van de energiecorrectie kunnen bezorgen.

Artikel 67

Dit artikel wijzigt artikel 6.51 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor iedere persoon ten laste wordt een korting van 15 euro (te indexeren, volgens artikel 6.2) toegekend. Voor het toekennen van de gezinskorting wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen een kind dat bij de huurder gedomicilieerd is en een kind dat niet bij de huurder gedomicilieerd is, maar er wel op regelmatige basis verblijft en minderjarig is of recht geeft op gezinsbijslag. Doordat er een volledige korting wordt toegekend voor een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid 4° a) en b), moeten ouders in co-ouderschap geen verklaring meer ondertekenen. Als de persoon ten laste gedefinieerd in artikel 6.1, eerste lid 4° b) ook een persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid 4° c) wordt een dubbele korting toegekend.

Artikel 68

Dit artikel wijzigt artikel 6.52 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De aangepaste huurprijs wordt geherdefinieerd. De aangepaste huurprijs blijft gelijk aan een aandeel van het referentie-inkomen van de huurder en de meerderjarige gezinsleden. Dit bedrag wordt aangepast, in voorkomend geval, met de energiecorrectie, vermeld in artikel 6.50, de patrimoniumcorrectie, vermeld in artikel 6.49, §1, de patrimoniumtoeslag, vermeld in artikel 6.49, §2, en de gezinskorting, vermeld in artikel 6.51, §3.

Het vijfde lid van artikel 6.52 wordt aangepast. De solidariteitsbijdrage, waarbij het inkomensaandeel voor de huurprijsberekening verhoogd werd van 1/54ste naar respectievelijk 1/53ste, 1/52ste of 1/51ste afhankelijk van het referentie-inkomen van de huurder (tussen 100% en 125%, tussen 125% en 150%, of boven 150% van de toepasselijke inkomensgrens), wordt aangepast. Deze beleidskeuze wordt toegelicht in de algemene toelichting.

Artikel 69

Dit artikel wijzigt artikel 6.55 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er wordt toegevoegd dat na het aangaan van de huurovereenkomst, ook de patrimoniumtoeslag wordt meegedeeld aan de huurder. Als de huurder een patrimoniumtoeslag betaalt, deelt de verhuurder mee tot en met welk jaar die toeslag zal worden aangerekend. Bij de eerstvolgende jaarlijkse huurprijsberekening na afloop van die periode, wordt een patrimoniumkorting toegekend. Voor de berekening van de reële huurprijs worden naast de andere parameters ook de patrimoniumtoeslag jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex.

Er wordt een vijfde lid aan artikel 6.55 toegevoegd. De energiecorrectie wordt momenteel berekend bij aanvang van de huurovereenkomst, en wordt vervolgens negen jaar geactualiseerd op basis van de evolutie van het sociaal tarief. Pas wanneer de basishuurprijs wordt vervangen in de huurovereenkomst, wordt ook de energiecorrectie opnieuw berekend. In de praktijk voeren woonmaatschappijen soms energetische renovaties uit die geen aanleiding geven tot een herziening van de basishuurprijs. Hierdoor wordt ook de energiecorrectie niet aangepast aan de nieuwe realiteit. Bijvoorbeeld de verhuurder isoleert het dak of vervangt de ramen, kan een betere energetische prestatie bewijzen via een nieuw energieprestatiecertificaat, maar moet toch verder werken in de huurprijsberekening met de parameters van het oud energieprestatiecertificaat. Deze anomalie wordt met deze maatregel weggewerkt. Als er een recenter energieprestatiecertificaat beschikbaar is, wordt

de energiecorrectie vervangen bij de jaarlijkse en, in voorkomend geval, bij een tussentijdse huurprijsberekening, conform artikel 6.54

Artikel 70

In dit artikel wordt hoofdstuk 2. Vaststelling van de huurprijs voor de ingehuurde sociale woningen opgeheven, aangezien de vaststelling van de huurprijs voortaan hetzelfde is als voor woningen in eigendom, zoals bepaald in hoofdstuk 1.

Artikel 71

Dit artikel wijzigt artikel 6.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Tot nu toe werd de huurwaarborgsom berekend op basis van de basishuurprijs voor een woning in eigendom, en op basis van de contractuele huurprijs voor een ingehuurde woning. Door de invoering van een eengemaakte huurprijsberekening vervalt dit onderscheid. Voortaan wordt de basishuurprijs, zoals bepaald in artikel 6.46, als enige referentie gebruikt voor het berekenen van de huurwaarborgsom – ongeacht of het om een eigen woning of een ingehuurde woning gaat.

Daarnaast kan de verhuurder beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort in plaats van op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. De verhuurder neemt dit op in het intern huurreglement. In dat geval bedraagt de waarborg, maximaal twee maanden de basishuurprijs, vermeld in artikel 6.46, eerste lid.

Als de huurder gebruik wil maken van het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen, betaalt de huurder van een ingehuurde woning thans de helft van de contractuele huurprijs. Het bedrag dat een huurder van een ingehuurde woning voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is voortaan minimaal gelijk aan de reële huurprijs.

Artikel 72

Dit artikel wijzigt artikel 7.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waar een subsidieregeling werd uitgewerkt waardoor infrastructuursubsidies kunnen worden toegekend aan een OCMW of een vereniging zonder winstoogmerk in het kader van de realisatie van serviceflats. De aanpassingen die werden aangebracht, vloeien voort uit de stopzetting van een tenlasteneming waarbij de VMSW als opdrachtgever optreedt van de infrastructuurwerken.

Artikel 73

Dit artikel wijzigt artikel 7.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor de berekening van de GSC en het bepalen van de algemene werkings- en onderhoudskosten die in rekening kunnen worden gebracht, werd in de periode 2011 tot en met 2023 beroep gedaan op artikel 7.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De aanpassing die hier wordt doorgevoerd is om dit forfait ook te gebruiken in het referentiejaar 2024 en 2025. Daarna kan worden teruggevallen op nieuw artikel 5.77, §3, van het voormelde besluit.

Artikel 74

Met dit artikel wordt artikel 7.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 opnieuw opgenomen waarmee de FS4-investeringsvolumes worden vastgesteld die zullen worden ingezet voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen in de periode 2026 – 2042 en die de Vlaamse Regering zal toepassen bij de opmaak van de begroting van het Vlaamse Gewest.

Artikel 75

Dit artikel schrapt de eerste twee leden van artikel 7.51, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit zijn overgangsbepalingen die zonder voorwerp zijn geworden, aangezien artikel 7.54 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de huurprijsberekening, vermeld in boek 6, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, voor de gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een

welzijnsvereniging, die verhuurder zijn van een sociale huurwoning, in werking heeft laten treden op 1 januari 2023.

Artikel 76

Dit artikel voegt een nieuw artikel 7.51/3 in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in, waarbij in een overgangsregeling wordt voorzien voor de lopende raamovereenkomsten. Deze lopen immers over meerdere jaren en bedoeling is dat ook daarop de verhoogde tussenkomst van -2% van toepassing is op nieuwe bestellingen na 12 september 2025. Om deze verhoogde tussenkomst te compenseren wordt de oorspronkelijke vastlegging naar beneden bijgesteld met 13%, dat is de correctiefactor die wordt toegepast om van FS3 naar FS4 te gaan.

Artikel 77

Dit artikel voegt vier nieuwe artikelen 7.51/4 tot 7.51/7 in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in. Met artikel 7.51/4 wordt in paragraaf 1 een overgangsregeling voorzien voor de subsidiëring van de werkingskosten van de doorverhuuractiviteit van woonmaatschappijen in 2026. Meer bepaald werd bij de introductie van de regelgeving voor woonmaatschappijen een overgangsregeling uitgewerkt voor de periode 2023 tot en met 2026, met de bedoeling dat de woonmaatschappij – ondanks alle wijzigingen in aantallen woningen door de herstructureringen in functie van de afgebakende werkingsgebieden - binnen haar werkingsgebied de doorverhuuractiviteit kan uitbouwen rekening houdend met de bestaande subsidies die voor de hervormingen waren voorzien. Omdat de wijziging van de subsidiëringsregels vervat zit in een artikel waarvan de inwerkingtreding nodig is op 1 juli 2026, wordt in dit artikel een nieuwe overgangsbepaling ingeschreven, die de bestaande overgangsregeling voor het jaar 2026 herhaalt.

Paragraaf 2 bepaalt de overgangsregeling voor de tussenkomst in de huurprijs voor de ingehuurde sociale huurwoningen voor de woonmaatschappijen. Het eerste lid bepaalt dat voor hoofdhurovereenkomsten van ingehuurde woningen, die gesloten zijn vóór 1 maart 2026, de beperking op de marktwaarde, vermeld in artikel 4.160/6, derde lid en vierde lid, niet geldt. Dit betekent dat er geen plafond is op de huurprijs, opgenomen in de reeds gesloten hoofdhurovereenkomsten. De enige voorwaarde om recht te hebben op een tussenkomst in de huurprijsberekening, is dat de woning verhuurd is.

Het tweede lid bepaalt dat de tussenkomst in de huurprijs voor ingehuurde sociale huurwoningen enkel van toepassing is op nieuwe onderhuurovereenkomsten getekend vanaf 1 juli 2026. In deze onderhuurovereenkomsten is de nieuwe huurprijsberekening opgenomen, zoals vermeld in boek 6, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, zoals van kracht vanaf 1 juli 2026. Deze tussenkomst zal definitief uitbetaald worden aan de woonmaatschappijen in juni 2027.

Het derde en vierde lid bepalen de overgangsregeling voor de uitbetaling van de huurprijssubsidie in 2026 en 2027. In 2026 wordt er geen voorschot uitbetaald voor de ingehuurde woningen, waarvan de onderhuurovereenkomst ondertekend is vanaf 1 juli 2026. Op uiterlijk 30 juni 2027, wordt er een tussenkomst, zoals bepaald in artikel 4.160/6, definitief berekend en uitbetaald door het agentschap op basis van de rapportering, vermeld in artikel 4.160/4. Deze uitbetaling op basis van de rapportering zal enkel betrekking hebben op de ingehuurde woningen, waarvan het onderhuurcontract ondertekend is vanaf 1 juli 2026.

Het vierde lid bepaalt dat in 2027 een voorschot wordt uitbetaald per woonmaatschappij. Dit voorschot bedraagt per woonmaatschappij de som van het totale huursubsidiebedrag dat de huurders van de ingehuurde woningen van die woonmaatschappij in 2026 ontvingen en 360 euro per ingehuurde woning die een huursubsidie ontving in december 2026. Die 360 euro is ter compensatie van de nieuwe sociale huurprijs, die naar schatting gemiddeld met 30 euro gaat dalen voor een huurder in een ingehuurde woning, vermenigvuldigd met 12 maanden.

Nieuw ingevoerd artikel 7.51/5 bepaalt de overgangsregeling bij de invoering van de nieuwe FS4-simulatietabel op 1 januari 2026. Voor een bouw- of investeringsverrichting waar uiterlijk op 31 december 2025 een volledige aanvraag tot advisering van een ontwerp conform artikel 2.33/11, §1, eerste lid, of een volledige aanvraag tot advisering van een uitvoeringsdossier conform artikel 2.33/14, §3, eerste lid, bij Wonen in Vlaanderen wordt ingediend, kan de initiatiefnemer ervoor opteren het prijsplafond te berekenen op basis van FS3-simulatietabel, zoals van kracht vóór 1 januari 2026, met inbegrip van de toepasselijke verhoging van het prijsplafond door de minister, als hij daardoor aanspraak kan maken op een gunstigere financiering.

Daarnaast wordt in paragraaf 2 een specifieke overgangsregeling voorzien voor een verrichting in het kader van een CBO-oproep of Design and Build-oproep. Een moeilijkheid namelijk bij Design and Build en CBO is dat het prijsplafond van de bouwkost (berekend met de simulatietabel van toepassing op datum opening bieding) en het plafond van de FS3-lening (berekend met simulatietabel van toepassing bij opname jaarbudget) niet dezelfde zijn als er in tussentijd een nieuwe besluitversie van de simulatietabel in voege is gekomen. Met deze regeling wordt dit probleem weggewerkt. Concreet zal bij een verrichting in het kader van een CBO-oproep of Design and Build-oproep waarbij de datum van de opening bieding ligt vóór 1 januari 2026, de woonmaatschappij er ook voor kunnen opteren het maximaal subsidiabel bedrag te laten berekenen op basis van de FS3-simulatietabel, zoals van kracht vóór 1 januari 2026, als hij daardoor aanspraak kan maken op een gunstigere financiering. Maar de verhoging van het prijsplafond met 5% (of 7% bij datum opening bieding vóór 1 januari 2025) op het moment van opname op jaarbudget zal vanaf 1 april 2026 niet meer van toepassing zijn in de gevallen waar de berekening van het subsidiabel prijsplafond gebeurt op basis van de FS3-simulatietabel die van toepassing was vóór 1 januari 2026, én waarbij een volledige aanvraag tot advisering van het uitvoeringsdossier werd ingediend ná 31 maart 2026. Bij de toepassing van het tijdelijk verhogingspercentage werd in het verleden en tot nu toe geen rekening gehouden met het type dossier. Eigen aan dossiers binnen de CBO-oproep en Design and Build-oproep is echter dat het passen van de offerte binnen het prijsplafond van de simulatietabel van toepassing bij datum opening bieding (altijd zonder verhoging) een gunningscriterium is: een overschrijding van het prijsplafond betekent automatisch de niet-rangschikking van de offerte. Daarom is de toepassing van een verhoging op het moment van opname op jaarbudget niet opportuun.

Vervolgens wordt met de invoeging van artikel 7.51/6 een overgangsregeling ingevoegd voor de berekening van het subsidiabel prijsplafond bij de verwerving van onroerende goederen in uitvoering van artikel 5.38, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Daar wordt namelijk een extra correctiefactor geïmplementeerd waarbij rekening wordt gehouden met het aantal slaapkamers van de sociale huurwoning. Concreet is het de bedoeling dat de berekening, zoals van kracht op 31 december 2025, van toepassing blijft op alle overdrachten waarvan de verkoopovereenkomst werd ondertekend voor 1 januari 2026. Daarbij wordt wel in twee afwijkingen voorzien:

- Het prijsplafond voor verwervingen die voor 1 januari 2026 werden ondertekend, wordt berekend op basis van de nieuwe werkwijze die van kracht is na 1 januari 2026 als aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:
 - ✓ de bouw-of investeringsverrichting voor de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen die betrekking heeft op het verworven onroerend goed, is voor 1 januari 2026 niet vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget;
 - ✓ de eerste bouw- of investeringsverrichting die betrekking heeft op het verworven onroerend goed, komt voor 1 januari 2031 principieel in aanmerking voor de opname in de meerjarenplanning;
 - ✓ de initiatiefnemer maakt door deze berekening aanspraak op een gunstigere financiering.
- De nieuwe berekening zoals van kracht na 1 januari 2026 zal ook van toepassing zijn op verwervingen waarvan de akte voor 1 januari 2026 werd ondertekend, als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- ✓ een bouw- of investeringsverrichting voor de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen die betrekking heeft op het verworven onroerend goed, is voor 1 januari 2026 niet vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget;
- ✓ de eerste bouw- of investeringsverrichting die betrekking heeft op het verworven onroerend goed, komt voor 1 januari 2031 niet principieel in aanmerking voor de opname in de meerjarenplanning.

Voor volledigheid wordt meegegeven dat bovenstaande overgangsregeling ook van toepassing is op de berekening van het prijsplafond bij de overname van onroerende goederen via een erfpachtconstructie of recht van opstal.

Wat verwervingen in het kader van CBO betreft, wordt specifiek in een overgangsregeling voorzien voor CBO-projecten met een datum opening bieding vóór 1 januari 2026 en een ondertekening van de verkoopovereenkomst op of na 1 januari 2026. De regeling komt dan neer op het volgende:

- CBO-projecten met datum opening bieding vóór 1 januari 2026:
 - ✓ Verkoopovereenkomsten ondertekend vóór 1 januari 2026: berekening FS3-plafond volgende oude berekeningswijze (zonder toepassing correctiefactor);
 - ✓ Verkoopovereenkomsten ondertekend op of na 1 januari 2026: berekening FS3-plafond volgende nieuwe berekeningswijze (met toepassing correctiefactor), tenzij WM kiest voor de oude berekeningswijze (zonder toepassing correctiefactor) omdat deze gunstiger is.
- CBO-projecten met datum opening bieding op of na 1 januari 2026:
 - ✓ berekening FS3-plafond volgende nieuwe berekeningswijze (met toepassing correctiefactor).

Ten slotte wordt met de invoeging van artikel 7.51/7 in een overgangsregeling voorzien voor de berekening van het voorschot op de GSC voor het referentiejaar 2026 dat aan de woonmaatschappijen zal worden uitbetaald in 2026. Het voorschot wordt ter uitvoering van artikel 5.73, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, berekend als maximaal 90% van de voor het voorgaande referentiejaar toegekende GSC. Voor de berekening van dit voorschot wordt in deze overgangsfase vertrokken van de GSC 2025 waarbij de nieuwe forfaits voor de algemene werkings- en onderhoudskosten worden toegepast. Het voorschot bedraagt maximaal 90% van de geprojecteerde GSC van het referentiejaar 2026.

Artikel 78

Dit artikel voegt een nieuw artikel 7.51/8 in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in, die de overgangsregeling bepaalt van de nieuwe huurprijsberekening.

Paragraaf 1 bepaalt de overgangsregeling van de nieuwe huurprijsberekening voor de zittende huurder die een huurovereenkomst heeft ondertekend vóór 1 juli 2026, van een sociale huurwoning waar de verhuurder een zakelijk recht over heeft.

Voor een zittende huurder blijft het oude systeem van huurprijsberekening voor woningen in eigendom of erfpacht van de verhuurder, zoals van kracht op 30 juni 2026, gelden.

Maar als een zittende huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning of naar dezelfde intussen gerenoveerde sociale huurwoning na een tijdelijke herhuisvesting, is de nieuwe huurprijsberekening, zoals van kracht vanaf 1 juli 2026 van toepassing.

De nieuwe huurprijsberekening is niet van toepassing als de huurder tijdelijk herhuisvest wordt. In dat geval is artikel 6.43, §2, derde en vierde lid van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 van toepassing. Daarin wordt bepaald dat de verhuurder, tijdens de tijdelijke herhuisvesting, geen hogere huurprijs mag vragen dan de huurprijs van de sociale woning die gerenoveerd wordt. Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een mobiele woonunit, waarop de verhuurder een zakelijk recht heeft, geldt dezelfde voorwaarde. Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een mobiele woonunit die

de verhuurder zelf huurt, is de huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden gelijk aan die huurprijs, tenzij die huurprijs hoger is dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt. In dat geval is de huurprijs gelijk aan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

Paragraaf 2 bepaalt de overgangsregeling van de nieuwe huurprijsberekening van een zittende huurder van een ingehuurde woning.

Voor een zittende huurder blijft het oude systeem van huurprijsberekening voor ingehuurde woningen, zoals van kracht op 30 juni 2026, gelden tot 31 december 2026.

Vanaf 2027 wordt de nieuwe huurprijsberekening in principe van kracht. Maar als dit een sterke stijging in huurprijs voor gevolg heeft, wordt de aanpassing getemperd. Daarvoor wordt de oorspronkelijke huurprijs vergeleken met de nieuwe. In de vergelijking wordt ook rekening gehouden met een eventuele toename in inkomen. Als de stijging groter is dan 30 euro plus de inkomensimpact, dan wordt de aanpassing beperkt tot die drempel. Deze tempering wordt gedurende 3 jaar aangehouden. Als in een bepaald jaar de drempel niet is overschreven, dan wordt de huurder vanaf dat moment onverkort onder de nieuwe huurprijsberekening gebracht, zonder nog jaarlijkse controles te doen. Die controles zijn dan overigens ook niet meer nodig: eens ingeschakeld in de nieuwe berekening, kunnen er zich naast de inkomensimpact geen grote schommelingen meer voordoen.

Maar als een zittende huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning, is de nieuwe huurprijsberekening, zoals van kracht vanaf 1 juli 2026 van toepassing.

Paragraaf 3 bepaalt dat voor onderhuurovereenkomsten voor ingehuurde woningen die gesloten zijn vóór 1 juli 2026 de huurwaarborgsom zoals oorspronkelijk vastgelegd bij aanvang van de onderhuurovereenkomst ongewijzigd blijft. Dit is om te vermijden dat de huurwaarborgsom zou kunnen stijgen als er een nieuwe huurprijsberekening van toepassing is vanaf 1 januari 2027 op zittende huurders van een ingehuurde woning.

Artikel 79

Dit artikel voegt drie nieuwe artikelen 7.51/9 tot en met 7.51/11 in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in, waarin de overgangsmaatregelen zijn opgenomen met betrekking tot de wijzigingen aan de subsidiëring van de wooninfrastructuur. In artikel 7.51/9 wordt bepaald dat de huidige regels van toepassing blijven op alle SSI-projecten, waarvan minstens één opdracht voor werken (m.u.v. werken voor bouwrijp maken, werken voor de openbare verlichting, aan het openbaar watervoorzieningsnet en aan het openbaar elektriciteitsvoorzieningsnet) werd gepubliceerd en een besliste omgevingsvergunning is afgeleverd waartegen geen beroep in eerste aanleg is ingediend vóór 1 juli 2026. Die uitzonderingsgrond voor deze laatste 3 verrichtingen is ingegeven vanuit de zorg dat voor die werken geen publicatie gebeurt. De uitzondering voor het bouwrijp maken heeft te maken met het feit dat dit relatief eenvoudige werken zijn om aan te besteden en er vermeden moet worden dat initiatiefnemers snel enkel deze werken zouden aanbesteden om nog in aanmerking te kunnen komen voor de oude subsidieregels. Het laatste deel van de zin uit dit artikel houdt een correctie in van een foutieve verwijzing in de huidige regelgeving.

In het derde lid wordt bepaald dat de nieuwe ingevoegde beoordeling van renovatiedossiers of deze al dan niet in aanmerking komen voor een infrastructuursubsidie, niet van toepassing is op een project waarvan voor 1 juli 2026 al een verrichting is opgenomen in de meerjarenplanning. Op die manier kunnen projecten die al ver gevorderd zijn, worden uitgevoerd zonder het risico te lopen dat ze niet meer in aanmerking zouden komen voor een infrastructuursubsidie.

In een tweede lid bij dat artikel wordt bepaald dat de uitbetalingsregeling van de SSI-subsidies zoals van toepassing op lokale besturen (en gelijk aan de huidige uitbetalingsregeling voor lokale besturen

en woonmaatschappijen) van toepassing blijft op de woonmaatschappijen tot de nieuwe werkwijze (gelijkaardig aan de werkwijze bij de bouw- en renovatieverrichtingen) in werking treedt (op een door de minister te bepalen datum).

Het eerste lid van artikel 7.51/10 verhindert de VMSW om vanaf 1 juli 2026 nog kosten voor infrastructuurprojecten ten laste te nemen, tenzij de VMSW al werken heeft aanbesteed voor die datum (waarbij dezelfde werken worden uitgesloten als in artikel 7.51/9 om dezelfde redenen). In het tweede lid wordt de VMSW gemachtigd om samenwerkingsovereenkomsten te sluiten met initiatiefnemers van infrastructuurwerken, waarvan de ontwerper nog werd aangesteld door de VMSW in een tenlastenemingsprocedure. Zo'n overeenkomst is bedoeld om een vlotte uitvoering van de werken te blijven garanderen ondanks dat de aansturing van de opdracht nog bij een ontwerper zit die niet werd aangesteld door de initiatiefnemer (maar door de VMSW). In het derde lid wordt bepaald dat de algemene kosten van dergelijke projecten (waarbij VMSW de ontwerper heeft aangesteld, maar de initiatiefnemer de werken aanbesteedt) niet in aanmerking komen voor subsidiëring als ze nog ten laste worden genomen door de VMSW. Als de ontwerper wordt vergoed door de VMSW voor de opvolging van de werken (en uitvoering proeven, etc...), dan kan de initiatiefnemer van de werken geen beroep meer doen op een vergoeding voor diezelfde algemene kosten. Het vierde en laatste lid van artikel 7.51/10 bepaalt dat de initiatiefnemer van een project waarbij de VMSW de ontwerper heeft aangesteld, maar de initiatiefnemer de werken aanbesteedt voor de berekening van het subsidiabel bedrag kan kiezen tussen de berekeningswijze voor of vanaf 1 juli 2026. Het is evident wel zo dat de keuze enkel betrekking heeft op de berekening van het subsidiabel bedrag en niet op de andere modaliteiten van de nieuwe subsidieregeling die sowieso van toepassing zijn op de werken die gepubliceerd worden vanaf 1 juli 2026 (tenzij er al werken werden gepubliceerd vóór 1 juli 2026 met uitzondering van de in artikel 7.51/9 vermelde werken. Indien de initiatiefnemer kiest voor de "oude" berekeningswijze, dan bevat de laatste zin van dit artikel in een corrigerende verwijzing van de oude regeling.

Het artikel 7.51/11 tenslotte bepaalt dat wanneer sociale koopwoningen na realisatie worden omgezet naar sociale huurwoningen, de SSI-subsidie voor die sociale huurwoningen wordt berekend op basis van de regelgeving zoals van toepassing op het moment van de toewijzing van de oorspronkelijke infrastructuurverrichting op het jaarbudget.

Artikel 80

Met dit artikel wordt de simulatietabel die wordt gehanteerd bij de bepaling van het FS3-prijsplafond bij de nieuwbouw en renovatie van sociale huurwoningen en die als 6/1 werd toegevoegd aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, vervangen. Meer informatie over welke aanpassingen er precies werden doorgevoerd, kan worden teruggevonden in de algemene toelichting.

Artikel 81

Dit artikel wijzigt artikel 4 van bijlage 26 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, waarin de verplicht te gebruiken typeonderhuurovereenkomst is opgenomen. Omdat de huurprijsberekening vanaf 1 juli 2026 dezelfde is voor ingehuurde woningen als voor woningen waarvan de verhuurder een zakelijk recht heeft, wordt de bepaling over de huurprijs afgestemd op de identieke bepaling in bijlage 25, die de typehuurovereenkomst bevat.

Artikel 82

Met dit artikel wordt de tabel met de FS4-investeringsvolume die zullen worden ingezet voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen in de periode 2026 – 2042 als bijlage 28 toegevoegd aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021,

Artikel 83

Dit artikel bevat de inwerkingtredingsdatum van de verschillende bepalingen van dit ontwerp van besluit.

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

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

Artikel 7, artikel 11 tot en met 13, 19 tot en met 23, 24, 1°, artikel 25 tot en met 27, artikel 36, 1°, artikel 42, 1°, artikel 44, 45, 46, 1°, 47, 48, 57, 1° en 3°, 77, 80 en 82 treden in werking op 1 januari 2026. Afhankelijk van het moment waarop dit besluit wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad kan dit een retroactieve inwerkingtreding inhouden. De bepalingen handelen over de financieringsregels van sociale woonprojecten (verwerving, bouw en renovatie, ...) en tasten in beginsel geen verkregen rechten aan. De datum van inwerkingtreding beoogt eventuele interpretatiemoeilijkheden te vermijden door de artikelen – die in principe steeds een voordeel voor de woonmaatschappij kunnen bieden - van toepassing te maken vanaf het volledige jaar 2026.

Artikel 69, 5° treedt in werking op 30 juni 2026. Deze bepaling voegt een vijfde lid toe aan artikel 6.55 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De bepaling voorziet dat de energiecorrectie vervangen wordt bij de jaarlijkse en, in voorkomend geval, tussentijdse huurprijsberekening als een verhuurder werken aan de woning heeft uitgevoerd met een impact op het energieverbruik voor de ruimteverwarming en het sanitair warm water. Door deze bepaling in werking te laten treden op 30 juni 2026 is ze van toepassing op zowel de lopende huurovereenkomsten als de huurovereenkomsten die worden ondertekend vanaf 1 juli 2026.

Artikel 17, 18, 49 tot en met 56, 58, 59, 1°, 60 tot en met 71, 78 en 81 betreffen de nieuwe huurprijsberekening en de opheffing van de huursubsidie voor de door de woonmaatschappij ingehuurde woningen en treden in werking op 1 juli 2026, zodat de woonmaatschappijen voldoende tijd hebben om hiervoor de nodige aanpassingen aan de software te doen.

De artikelen 1, 3°, 2, 3°, 3, 1°, 4, 5, 8, 4° en 5°, 15, 28 tot en met 35, artikel 36, 2°, artikel 37 tot en met 40, artikel 41, 1° en 2°, 42, 2° en 3°, 43, 49, 2° en 4°, 72 en 79 treden in werking op 1 juli 2026. Dit betreffen de bepalingen die de afschaffing van de tenlastenemingen van de wooninfrastructuurverrichtingen door de VMSW bepalen en de wijzigingen aan de subsidiëring van wooninfrastructuurverrichtingen bevatten. De inwerkingtreding is hier bepaald op 1 juli 2026 om de minister in staat te stellen om voorafgaandelijk de simulatietabel voor wooninfrastructuurverrichtingen technisch op punt te laten zetten, vast te stellen (conform art. 5.62 §2 zoals van kracht vanaf 01/07/2025) en de nodige softwarematige aanpassingen te doen om die simulatietabel ook vlot te kunnen toepassen in de beheerssystemen van de VMSW en het agentschap.

Artikel 41, 3° treedt in werking op een datum die de minister bepaalt (zie toelichting bij artikel 41).

Voor de overige artikelen geldt de algemene inwerkingtredingstermijn van 10 dagen na bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

4 BESTUURLIJKE IMPACT

Hiervoor kan in hoofdzaak worden verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 19 december 2025 (VR 2025 1912 DOC.1302/1TER). Het uitstel van de inwerkingtreding van de eengemaakte huurprijsberekening van 1 maart naar 1 juli 2026 impliceert weliswaar een negatieve impact op de huurinkomsten van de woonmaatschappijen en indirect dus ook op de GSC, die op de Vlaamse begroting kan wegen. Deze impact wordt echter volledig teniet gedaan doordat de aanpassingen in de GSC-berekening pas met ingang van referentiejaar 2026 worden ingevoerd in plaats van referentiejaar 2025. De eerdere simulaties blijven dan ook van toepassing op het dossier.

5 VERDER TRAJECT

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

6 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 de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, de herinvesteringsverplichting en de financiering van sociale woonprojecten;
- 2° de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd te gelasten het voormelde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Hans BONTE