



## **Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring van verhuurdersorganisaties**

### **Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.75, 4.77, 5.22, 6.6 en 6.23.

### **Vormvereisten**

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 30 november 2020.
- Er is op 17 december 2020 bij de Raad van State een aanvraag ingediend voor een advies binnen 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973. Het advies is niet meegedeeld binnen die termijn. Daarom wordt artikel 84, §4, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, toegepast.

### **Juridisch kader**

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:

- de verordening (EU) nr. 1407/2013 van de Commissie van 18 december 2013 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun.

### **Initiatiefnemer**

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

**Artikel 1.** In artikel 4.223 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het derde lid opgeheven.

**Art. 2.** In boek 4, deel 2, titel 1, hoofdstuk 4, van hetzelfde besluit wordt een afdeling 2/1, die bestaat uit artikel 4.229/1, ingevoegd, die luidt als volgt:

"Afdeling 2/1. Bepaling over de de-minimissteun

Art. 4.229/1. De subsidiebedragen die worden toegestaan met toepassing van dit hoofdstuk, worden verleend met inachtneming van de voorwaarden, vermeld in de verordening (EU) nr. 1407/2013 van de Commissie van 18 december 2013 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun.

De steun die via de erkende verhuurdersorganisaties ten goede komt van een private verhuurder of vastgoedmakelaar, bedraagt per drie jaar ten hoogste 1500 euro per private verhuurder of vastgoedmakelaar."

**Art 3.** Aan boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 1, van hetzelfde besluit wordt een artikel 5.57/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.57/1. Voor de initiatiefnemers, met uitzondering van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen die van het Vlaamse Gewest subsidies ontvingen of ontvangen voor de verrichtingen, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, voor de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, gelden de volgende bepalingen:

- 1° de verplichting voor de verkoper met betrekking tot de oppervlakenorm voor sociale kavels, vermeld in artikel 5.223, tweede lid;
- 2° artikel 5.218;
- 3° de woonbehoeftevoorwaarden voor de kandidaat-kopers van kavels of woningen, vermeld in artikel 5.220;
- 4° artikel 5.225;
- 5° artikel 5.227;
- 6° het reglement van de verplichtingen en sancties voor de kopers van sociale koopwoningen en sociale kavels, opgenomen in bijlage 24, die bij dit besluit is gevoegd."

**Art. 4.** Aan boek 7, deel 4, van hetzelfde besluit wordt een artikel 7.51/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 7.51/1. §1. In afwijking van artikel 7.51, eerste lid, is in afwachting van de inwerkingtreding van artikel 6.46 tot en met 6.55 voor een gemeente die, een intergemeentelijk samenwerkingsverband of een OCMW dat partij is bij een PPS-overeenkomst, opgesteld ter uitvoering van boek 5, deel 1, titel 2, van dit besluit, de huurprijzberekening, vermeld in artikel 7.51, eerste lid, van toepassing, met dien verstande dat de basishuurprijzen voor de PPS-woningen van de PPS-overeenkomst vastgesteld worden volgens de werkwijze, vermeld in paragraaf 2.

§2. Het Garantiefonds voor Huisvesting, vermeld in boek 5, deel 1, titel 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bepaalt de basishuurprijzen voor de PPS-woningen van elke PPS-overeenkomst volgens de volgende werkwijze.

De jaarlijkse totale basishuurprijs voor alle PPS-woningen van een PPS-overeenkomst, aangegeven als B, wordt vastgesteld op 6,5% van de initiële bouwkosten, bepaald in de offerte van de gegunde opdracht. Die kosten omvatten de ontwerp- en de ontwikkelingskostprijs, de kostprijs van de opbouw en de kostprijs van het recht van opstal, te verhogen met 12% als compensatie voor de van toepassing zijnde btw op de erfpachtcanon.

De jaarlijkse totale basishuurprijs B wordt volgens het gewicht van de individuele kostprijs van de woningen verdeeld in jaarlijkse basishuurprijzen voor de individuele woningen, aangegeven als Bw.

De maandelijkse basishuurprijs voor een individuele woning, aangegeven als Bw,m, is het resultaat van de volgende formule:  $Bw,m = Bw/12$ . Dat bedrag wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2,5% en wordt voor de eerste keer vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de erfpacht een aanvang neemt. Vanaf het kalenderjaar dat volgt op het kalenderjaar waarin de erfpacht een aanvang neemt, is de indexering van toepassing volgens  $Bw,m \times 1,025^{k-1}$ , waarbij k staat voor het rangnummer van de kalenderjaren gedurende de erfpacht. Als eerste kalenderjaar wordt het kalenderjaar genomen waarin de erfpacht een aanvang neemt.

Het Fonds, vermeld in het eerste lid, deelt de basishuurprijzen van elke PPS-woning voor de hele duur van de PPS-overeenkomst mee aan de gemeente die, het intergemeentelijke samenwerkingsverband of het OCMW dat partij is bij de PPS-overeenkomst, uiterlijk zes maanden voor de aanvang van de erfpacht.”.

**Art. 5.** In artikel 36 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2020 houdende maatregelen voor het Vlaamse Woonbeleid ten gevolge van de beperkende coronamaatregelen wordt de zinsnede “artikel 10” vervangen door de zinsnede “artikel 6.10”.

**Art. 6.** Artikel 3 en 4 hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2021 en artikel 5 heeft uitwerking met ingang van 3 november 2020.

**Art. 7.** De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE