

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

TERNOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Voorontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen
- Principiële goedkeuring

Dit ontwerp van verzamelbesluit wijzigt verschillende besluiten met betrekking tot het beleidsdomein wonen. Dit besluit bevat de uitwerking van het regelgevend kader voor de woonmaatschappijen, op basis van boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Ook de invulling van de recent ingevoerde decretale herinvesteringsverplichting wordt in dit besluit geregeld.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen, en meer bepaald op het inhoudelijk structurelement 4 van de beleidsnota wonen: OD 6.1 Performante woonactoren: van SHM en SVK naar erkende woonmaatschappij.

Verschillende spelers bieden sociale woningen aan, en vaak zijn meerdere spelers actief binnen eenzelfde gemeente. Elk heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, taakstelling en juridisch statuut, maar er zijn ook veel overlappingsen, bijvoorbeeld tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, tussen huurmaatschappijen en koopmaatschappijen,... Dit belemmert de vlotte toegang van burgers tot die markt en is bovendien niet efficiënt.

Op 9 juli 2021 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarin het kader van de hervorming werd gelegd. Op 10 september 2021 werd het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Dit besluit vormt daarvan de verdere uitwerking en vormt op die manier een volgende stap in het traject om tegen 01/01/2023 te komen tot woonmaatschappijen, waarbij de activiteiten van SHM's en SVK's geïntegreerd zijn in één woonactor, met maar één speler per gemeente.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

1. Het bijgaand voorontwerp van besluit werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2021/352 van 7 oktober 2021.
2. Het bijgaand voorontwerp van besluit werd aangepast aan het advies van de Inspectie van Financiën van 1 oktober 2021, met kenmerk 2021001549.
3. Het begrotingsakkoord werd verleend op 11 oktober 2021

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Dit besluit geeft in hoofdzaak uitvoering aan het voornemen uit het regeerakkoord om tegen 1 januari 2023 de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren in één woonactor, met maar één speler per gemeente, samen te voegen. Daartoe werd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 boek 4, deel 1, titel 3 volledig vervangen en werden doorheen het decreet de noodzakelijke terminologische aanpassingen gedaan. In dit besluit worden de verdere modaliteiten van die hervorming uitgewerkt.

Concreet werd als uitgangspunt gehanteerd dat alle bestaande mogelijkheden voor SHM's en SVK's geïntegreerd werden in de mogelijkheden voor woonmaatschappijen, weliswaar aangepast aan of aangevuld met de bepalingen die opgenomen zijn in het decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, dat op 9 juli 2021 bekrachtigd werd door de Vlaamse Regering. Specifieke nieuwigheden t.o.v. de bepalingen uit het uitvoeringsbesluit die voor SHM's en SVK's werden voorzien situeren zich in de erkenningsprocedure om na 1 januari 2023 tijdelijk erkend te kunnen worden als SHM (in afwachting van de omvorming tot woonmaatschappij) en in de modelstatuten (die bovendien ook volledig geconformeerd werden aan de bepalingen van het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen). Ook inzake bestuur en de samenwerking met en deelneming in andere rechtspersonen zijn er nieuwigheden naar aanleiding van het vermelde decreet. Daarbij worden ook de operationele doelstellingen voor woonmaatschappijen bepaald.

Een belangrijk element van de hervorming vormt de overdracht van het sociaal woonpatrimonium naar de unieke woonmaatschappij. In uitvoering van de decretale bepalingen werden daartoe in dit besluit de nodige modaliteiten voorzien, waaronder leningen voor woonmaatschappijen wanneer de overdracht niet via een herstructurering kan verlopen, financiële tegemoetkomingen die tussenkomen in de notariële en operationele kosten die met de overdrachten van huurcontracten en de herstructurering tot woonmaatschappij gepaard gaan, een tijdelijke compensatie voor eventuele verliezen aan GSC door een herstructurering (fusie of splitsing) en ten slotte een financiering voor de verwerving van erfpachtrechten op sociale woningen van lokale besturen. Via dit besluit wordt daarnaast de bevoegdheid gedelegeerd aan de minister om opdracht te geven aan de Vlaamse Belastingdienst om de venale waarde van de onroerende goederen vast te stellen, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen, wanneer de partijen de verplichte overdrachten niet via een herstructurering kunnen organiseren en zij geen overeenstemming bereiken over de overdrachtsprijs.

De omvorming van SHM's en SVK's tot woonmaatschappijen noodzaakt daarnaast op veel plaatsen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een terminologische wijziging. Ook in het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit, in het Onroerenderfgoedbesluit, in het Energiebesluit, in een uitvoeringsbesluit van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Algemeen Leningenreglement van

de VMSW en in het Oprichtingsbesluit Wonen-Vlaanderen worden de verwijzingen naar SVK's en SHM's vervangen door de woonmaatschappij.

Verder worden ook een aantal aanpassingen doorgevoerd aan de programmacyclus om in aanmerking te komen voor subsidies voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen (het vroegere Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017). Deze aanpassingen worden toegelicht in de artikelsgewijze bespreking.

De decreetgever heeft daarnaast in het Decreet van 9 juli 2021 ook bijkomende maatregelen genomen en delegaties verleend om te vermijden dat het sociaal woonpatrimonium zou verminderen. In dit besluit werd dit vertaald in het vastleggen van de modaliteiten van de nieuwe herinvesteringsverplichting en het tijdelijk opschorten van de mogelijkheid die aan SHM's werd geboden om verhuurbare sociale huurwoningen reeds na 15 jaar uit de sociale woonsector te onttrekken.

Belangrijk is ten slotte dat de aanpassingen aan boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 via een ander regelgevend traject verlopen, en dat daarvoor reeds een principiële beslissing door de Vlaamse Regering werd genomen op 9 juli 2021.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

HOOFDSTUK 1

Artikel 1

Dit artikel voert terminologische aanpassingen door in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen. De begrippen worden aangepast aan de nieuwe situatie waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd in één actor, de woonmaatschappij.

HOOFDSTUK 2

Artikel 2

Dit artikel voert een terminologische aanpassing door in het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009. De begrippen worden aangepast aan de nieuwe situatie waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd in één actor, de woonmaatschappij.

HOOFDSTUK 3

Artikel 3

Dit artikel voert een terminologische aanpassing door in het Energiebesluit van 19 november 2010 op, naar aanleiding van de nieuwe rechtsfiguur van de woonmaatschappij. De begrippen worden aangepast aan de nieuwe situatie waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd in één actor, de woonmaatschappij.

Artikel 3/1 en 3/2

Dit artikel voert een terminologische aanpassing door in het Energiebesluit van 19 november 2010 op, naar aanleiding van de nieuwe rechtsfiguur van de woonmaatschappij. De begrippen worden aangepast aan de nieuwe situatie waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd in één actor, de woonmaatschappij.

Artikel 4

Dit artikel voert een terminologische aanpassing door in het Energiebesluit van 19 november 2010 op, naar aanleiding van de nieuwe rechtsfiguur van de woonmaatschappij. De begrippen worden aangepast aan de nieuwe situatie waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd in één actor, de woonmaatschappij. Daarbij worden in het tweede lid voortaan enkel de woningen van woonmaatschappijen uitgesloten die niet ingehuurd worden.

Artikel 5

Dit artikel voert een terminologische aanpassing door in het Energiebesluit van 19 november 2010 op, naar aanleiding van de nieuwe rechtsfiguur van de woonmaatschappij. De begrippen worden aangepast aan de nieuwe situatie waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd in één actor, de woonmaatschappij.

Artikel 5/1

Dit artikel voert een terminologische aanpassing door in het Energiebesluit van 19 november 2010 op, naar aanleiding van de nieuwe rechtsfiguur van de woonmaatschappij. De begrippen worden aangepast aan de nieuwe situatie waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd in één actor, de woonmaatschappij. Uiteraard blijven enkel de door de woonmaatschappij ingehuurde woningen in aanmerking komen voor ondersteuning door de elektriciteitsdistributiebeheerder bij de planning en de uitvoering van dak- of zoldervloerisolatie, de plaatsing van hoogrendementsglas en spouwmuurisolatie.

Artikel 5/2

Dit artikel voert een terminologische aanpassing door in het Energiebesluit van 19 november 2010 op, naar aanleiding van de nieuwe rechtsfiguur van de woonmaatschappij. De begrippen worden aangepast aan de nieuwe situatie waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd in één actor, de woonmaatschappij. Uiteraard blijven enkel de door de woonmaatschappij ingehuurde woningen in aanmerking komen voor ondersteuning door de elektriciteitsdistributiebeheerder bij de collectieve aanpak van renovatiewerken.

Artikel 6

Dit artikel voert een terminologische aanpassing door in het Energiebesluit van 19 november 2010 op, naar aanleiding van de nieuwe rechtsfiguur van de woonmaatschappij. De begrippen worden aangepast aan de nieuwe situatie waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd in één actor, de woonmaatschappij.

HOOFDSTUK 4

Artikel 7

Dit artikel voert een terminologische aanpassing door in het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, naar aanleiding van de nieuwe rechtsfiguur van de woonmaatschappij. Het begrip sociale verhuurkantoren wordt vervangen door woonmaatschappijen, naar aanleiding van de nieuwe situatie waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd in één actor. De verwijzing naar het betreffende artikel in de Vlaamse Codex Fiscaliteit werd aangepast, gelet op de opheffing van artikel 2.1.4.0.1, §2, eerste lid, 5°.

HOOFDSTUK 5

Artikel 8

Dit artikel voert een terminologische aanpassing door in het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014. De begrippen worden aangepast aan de nieuwe situatie waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd in één actor, de woonmaatschappij.

HOOFDSTUK 6

Artikel 9

Punt 1° betreft een zuiver terminologische wijziging.

In punt 2° wordt de definitie van de term “beheersorgaan” aangepast, naar aanleiding van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV). Het WVV hanteert voor de vennootschapsorganen die bevoegd zijn voor het bestuur van de besloten vennootschap de termen ‘bestuursorgaan’ en ‘orgaan van dagelijks bestuur’ (art. 5:73 en 5:79 WVV). Het bestuursorgaan van woonmaatschappijen, dat collegiaal is, wordt “raad van bestuur” zoals voorzien in de modelstatuten (zie bijlagen 1 en 2 bij dit besluit). De term bestuursorgaan is generiek en dekt dus ook de term “raad van bestuur”.

Punt 3° betreft een terminologische aanpassing naar aanleiding van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV).

In punt 4° wordt de afkorting “SVK” vervangen door “woonmaatschappij”, aangezien de activiteiten van de sociale verhuurkantoren geïntegreerd worden in de nieuwe door de Vlaamse Regering erkende woonmaatschappijen.

In punt 5° wordt de definitie van de term “intern auditcomité” aangevuld, om aan te sluiten op de terminologie van het WVV, zoals hierboven beschreven.

In de punten 6° tot en met 14° wordt de terminologie in de begrippendefinities aangepast aan de nieuwe situatie waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd tot één actor, de woonmaatschappij.

Artikel 10 tot en met 17

Deze artikelen bevatten een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 18 en 19

Artikel 18 en 19 brengt wijzigingen aan in artikel 4.1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Punt 1: door de bestaande artikelen 4.1 tot en met 4.4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 te groeperen in een nieuw hoofdstuk 1 (zie artikel 18), en daarbij het woord “titel” te vervangen door het woord “hoofdstuk” wordt duidelijk dat de opgesomde definities enkel gelden voor hoofdstuk 1, en dat deze niet van toepassing zijn op hoofdstuk 2 in verband met de herinvesteringsverplichting.

Punt 2 voorziet in een terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 20

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 4.2, derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Met het MB van 15 december 2020 werd een wijziging doorgevoerd aan het ministerieel besluit van 5 september 2017 houdende de vaststelling van het kader voor de renovatietoets en lokale woontoets en van het financiële kader ter uitvoering van artikel 4, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 waarbij de mogelijkheid voor initiatiefnemers werd ingeschreven om met externe financiering bijkomende sociale huurwoningen mogelijk te maken, ook als het BSO is bereikt, de woonbeleidsconvenant vol is of als een lokaal bestuur al over minstens 15% sociale woningen beschikt.

Een verrichting die volledig wordt gefinancierd met externe financiering doorloopt geen enkele fase van de programmacyclus (MJP-KTP-toewijzing op jaarbudget). Een bouw- of investeringsverrichting van een sociale huurwoning waarbij een FS3-lening op het jaarbudget wordt toegewezen, doorloopt de hele programmacyclus waarbij met de opname op de meerjarenplanning ook een aftoetsing zal gebeuren aan de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen door de VMSW. Dit zal dus niet het geval zijn voor sociale huurwoningen die worden gefinancierd met externe financiering.

Met deze wijziging wordt voor sociale huurwoningen die worden gerealiseerd met externe financiering opgelegd dat het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw van toepassing is. Op die manier worden dezelfde vereisten inzake kwaliteit opgelegd als bij een sociale koopwoning en bescheiden huurwoning. Dit laat toe om de kwaliteit van deze woning toch te garanderen.

Artikel 21

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 4.4 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en past de terminologie aan naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 22

De uitvoeringsbepalingen bij de herinvesteringsverplichting worden gegroepeerd in een nieuw hoofdstuk 2, bij de gemeenschappelijke bepalingen van boek 4 (woonactoren), deel 1 (sociale woonorganisaties) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Samengevat stelt de verplichting, opgenomen in artikel 4.1/1. Van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat een initiatiefnemer van een sociale huurwoning dewelke hij niet verhuurt volgens de bepalingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen, de venale waarde van die sociale huurwoning in de sociale huisvestingssector moet herinvesteren, tenzij de woning leegstaat in afwachting van renovatie of sloop. Deze herinvestering moet gebeuren binnen de 5 jaar nadat de sociale huurwoning niet langer sociaal verhuurd wordt. De Vlaamse Regering kreeg een brede beoordelingsvrijheid bij de invulling van de herinvesteringsverplichting.

In paragraaf 1 worden de wijzen van herinvesteren in de sociale huisvestingssector opgesomd. Herinvesteren via het bouwen, verwerven of renoveren van sociale huurwoningen/gronden is de meest voor de hand liggende manier waarop een initiatiefnemer rechtstreeks kan bijdragen aan de instandhouding van het sociaal woonpatrimonium (1°). Ook herinvesteren in infrastructuurwerken (2°), die betrekking hebben op de sociale huisvestingssector, die krachtens artikel 5.57 van het BVCW van 2021 gesubsidieerd worden is een mogelijkheid.

Het besluit voorziet ook dat initiatiefnemers die voor het pand dat niet langer sociaal verhuurd wordt nog een lening lopen hebben bij de VMSW, het Financieringsfonds (dit is het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb), deze lening vervroegd kunnen aflossen (punt 5°). Het is uitdrukkelijk de bedoeling om dit te beperken tot leningen die betrekking hebben op het pand dat niet langer sociaal wordt verhuurd, aangezien de vervroegde terugbetaling meestal een contractuele voorwaarde vormt van de leningsovereenkomsten. De middelen vloeien opnieuw terug naar (specifieke woonactoren van) het Vlaams Gewest, waardoor die middelen automatisch opnieuw worden geïnvesteerd in de sociale huisvestingssector.

Onder 6° is een bijzondere vorm van herinvesteren voorzien. Omdat lokale besturen voortaan uitgesloten worden van subsidiëring bij de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen, kan verwacht worden dat die actoren hierin niet langer zelf wensen te investeren, maar dit wel kunnen doen via een inbreng in de woonmaatschappij. Om de geest van de decretale herinvesteringsverplichting te bewaken is het aangewezen dat de inbreng die een actor op die manier in de woonmaatschappij doet, nooit kan terugvloeien naar die actor, noch dividenden kan

opleveren. Daarom is voorzien in paragraaf 4 dat de minister de voorwaarden en modaliteiten bepaalt van deze vorm van herinvestering, zodat dit gewaarborgd kan worden.

De overige voorziene manieren om te herinvesteren spelen expliciet in op de brede machtiging die de decreetgever aan de Vlaamse Regering heeft gegeven om bij de invulling van de herinvesteringsverplichting ook rekening te houden met de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappijen. Vlaanderen heeft er immers alle belang bij dat de woonmaatschappijen financieel slagkrachtig genoeg zijn om hun publieke taakstelling ten volle te kunnen opnemen, zeker in het licht van de veel grotere verantwoordelijkheid die hen werd toevertrouwd naar aanleiding van de hervorming waarbij zij als enige sociale woonactor in een gemeente actief zullen zijn. Wanneer SHM's of woonmaatschappijen zich in een zwakke financiële situatie bevinden, zou een al te rigide toepassing van het principe dat de herinvesteringsverplichting dient bij te dragen tot een gelijkwaardige compensatie voor het sociaal woonaanbod dat verdwijnt ertoe kunnen leiden dat hun financiële leefbaarheid in het gedrang komt. Rekening houdend met de blijvend grote nood aan sociale huurwoningen en de aanzienlijke bijkomende financiële inspanningen die de Vlaamse Regering op dat vlak reeds heeft geleverd, dient een dergelijk scenario vermeden te worden. Bijgevolg moet het voor SHM's en woonmaatschappijen, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk zijn om te voldoen aan de herinvesteringsverplichting op een wijze die de financiële leefbaarheid niet verder in het gedrang brengt, maar deze juist versterkt. Daarom is in een punt 3° en 4° voorzien dat een herinvestering mogelijk maakt in de versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij en in de werkings- en onderhoudskosten ervan. Tegelijk moet absoluut vermeden worden dat de doelstelling van de herinvesteringsverplichting wordt uitgehold omwille van eventuele inefficiënties. Het is dan ook niet de bedoeling dat geherinvesteerd wordt in werkings- en onderhoudskosten van werkzaamheden of diensten die gefinancierd worden met de reguliere financiering van de woonmaatschappij (FS3, SSI, ...). Daarom dat ook voor deze vorm van herinvesteren in paragraaf 3 bepaald wordt dat de minister de voorwaarden en modaliteiten vastlegt.

Wat betreft de voorziene mogelijkheid om de financiële leefbaarheid te versterken, moet de voorwaarde dat de VMSW dit als noodzakelijk acht op basis van haar kredietwaardigheidsbeoordeling van de woonmaatschappij helpen voorkomen dat een woonmaatschappij in een situatie terecht komt waarin haar financiële leefbaarheid in gevaar komt. De verwijzing naar de kredietwaardigheid biedt de mogelijkheid aan de VMSW om niet alleen de financiële planning van de SHM in rekening te brengen, maar ook de toestand van de rekening courant, en het resultaat van de FIGI (financiële gezondheidsindex). Een goede financiële leefbaarheid is immers een noodzakelijke voorwaarde om van de VMSW financiering te krijgen voor sociale woonprojecten. Het is echter ook noodzakelijk om de beoordeling hiervan aan een externe partij (i.c. de VMSW) over te laten, om te vermijden dat SHM's of woonmaatschappijen woningen zouden verkopen om over voldoende middelen te beschikken die niet noodzakelijk zijn voor hun decretale kernopdrachten. Tegelijk bepaalt de minister ook voor deze vorm van herinvesteren de voorwaarden en modaliteiten, waarbij hij bijvoorbeeld de machtiging die aan de VMSW wordt gegeven kan aflijnen (cf. §3).

Paragraaf 2 bepaalt dat woonmaatschappijen (en SHM's) verplicht minstens 50% van de venale waarde, die die overblijft na eventuele terugbetaling van de leningen die nog uitstaan op de woning in de eerstvolgende verrichtingen voor de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen (dus incl. grondverwerving) moeten herinvesteren. Met het oog op de continuïteit bij de invulling van de nieuwe herinvesteringsplicht werden de bewoordingen van de vroegere herinvesteringsplicht, die enkel gold voor SHM's, overgenomen (oud artikel 5.43 BVCW). In de praktijk boden de uitzonderingsbepalingen in het tweede lid bijna altijd mogelijkheden om af te wijken van de verplichting om in de eerstvolgende verrichtingen te investeren, waardoor die vereiste, evenals de uitzonderingsmogelijkheden, weggelaten werd. Er wordt daarbij uiteraard niet geraakt aan de verplichting om de herinvestering effectief binnen de 5 jaar te hebben uitgevoerd. Het continueren van deze bijzondere verplichting voor woonmaatschappijen kan worden verantwoord door het feit dat het investeren in nieuwbouw en renovatie van sociale huurwoningen met het oog op het

voorzien van een voldoende aanbod aan sociale huurwoningen een van de belangrijkste doelen van de SHM's en woonmaatschappij vormt en dat dit niet (of toch niet langer) het geval is voor andere initiatiefnemers.. Het is in dat opzicht logisch dat eventuele opbrengsten die ontstaan uit de vervreemding van sociaal woonpatrimonium maximaal opnieuw worden ingezet voor hetzelfde doel. Andere initiatiefnemers kunnen dus wel voldoen aan de herinvesteringsverplichting door alles te herinvesteren in (subsidiabele) infrastructuurwerken of door een inbreng te doen in de woonmaatschappij. Met ingang vanaf 1 januari 2023 komen andere initiatiefnemers immers niet meer in aanmerking voor subsidies bij de bouw en realisatie van sociale huurwoningen, waardoor het onredelijk en beleidsmatig ook niet wenselijk zou zijn dat deze initiatiefnemers verplicht worden om toch opnieuw (50% van de resterende venale waarde) in de realisatie van sociaal woonaanbod zouden moeten herinvesteren. Zij beschikken bovendien ook niet langer over een subsidiabel bedrag waarvan een bedrag in mindering kan gebracht worden. Daarom geldt voor hen een minder strenge regeling.

Paragraaf 3 geeft aan hoe het begrip "venale waarde" moet geïnterpreteerd worden. Bij een stopzetting van sociale verhuring of bestemmingswijziging is in principe geen formele schatting aanwezig. Daarom wordt geregeld dat een initiatiefnemer een schatting laat maken volgens artikel 4.5 van de Vlaamse Codex Wonen.

Paragraaf 4 bepaalt dat de minister de voorwaarden en modaliteiten vastlegt waaronder initiatiefnemers kunnen herinvesteren in de werkings- of onderhoudskosten van sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen (§1, 3°), waaronder kan geherinveesteed worden in de versterking van de financiële leefbaarheid (§1, 4°), en waaronder kan geherinveesteed worden onder vorm van een inbreng in de woonmaatschappij (§1, 6°). Zoals ook toegelicht bij de verantwoording van betrokken punten onder de eerste paragraaf kan de minister hier maatregelen met een beperkte en technische draagwijdte treffen, in het kader van het bewaken van de decretale doelstelling.

Nieuw artikel 4.4/2 geeft invulling aan de delegatie die aan de Vlaamse Regering is verleend in verband met de wijze waarop de initiatiefnemer kan aantonen dat hij voldaan heeft aan de herinvesteringsverplichting. SHM's en woonmaatschappijen rapporteren momenteel al jaarlijks via XML-bestanden op adresniveau aan de VMSW over het aantal verhuurde en leegstaande sociale huurwoningen. Gemeenten, OCMW's, welzijnsverenigingen en het Vlaams Woningfonds rapporteren eveneens jaarlijks op adresniveau aan Wonen-Vlaanderen over hun sociale huurwoningen, in het kader van de voortgangstoets BSO. Een bijkomende rapporteringsverplichting wordt dan ook niet ingevoerd.

De initiatiefnemer wordt in nieuw artikel 4.4/2 wel verplicht om jaarlijks in het jaarverslag een verantwoording in verband met de evolutie van de herinvesteringsverplichting te voorzien. Als er wijzigingen zijn gebeurd in het patrimonium (door verkoop of bestemmingswijziging van sociale huurwoningen), dan moet de initiatiefnemer kunnen aantonen op welke manier de venale waarde werd geherinveesteed in de sociale huisvestingssector.

De toezichthouder zal deze lijsten (verkregen uit de reeds bestaande rapportering), jaar per jaar, naast elkaar leggen en daarop een globale controle uitoefenen. Om de controle op de naleving op een efficiënte manier te kunnen organiseren, worden SHM's en woonmaatschappijen verplicht om hun herinvesteringsverplichting via de rekening-courant van de VMSW te laten verlopen. Tenslotte is het, in het licht van de doelstelling van de herinvesteringsplicht, evident dat voor het bedrag dat wordt geherinveesteed geen subsidies worden ontvangen. Daarom wordt bepaald dat het om een niet-gesubsidieerd gedeelte van een verrichting moet gaan.

In het nieuw artikel 4.4/3 wordt bepaald dat gemeenten, OCMW's, welzijnsverenigingen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden beroep bij de minister kunnen instellen tegen de oplegging van een administratieve geldboete door de toezichthouder. De beroepsmogelijkheid geeft uitvoering aan de decretale bepaling in artikel 4.1/1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van

2021. Dit is een georganiseerd bestuurlijk beroep dat eerst moet worden doorlopen, alvorens beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

In artikel 4.4/4 wordt uitvoering gegeven aan de bepalingen uit artikel 4.38, §7, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin bepaald wordt dat bij een overdracht in het kader van de vorming van een woonmaatschappij, de opbrengst van de overdracht door de overdrager moet worden aangewend voor de terugbetaling van openstaande leningen bij het Vlaamse Gewest of de VMSW. Gemeenten en OCMW's werden in de Vlaamse Codex Wonen 2021 uitgezonderd van deze verplichting. Het saldo aan overblijvende middelen moet volgens genoemd artikel worden aangewend overeenkomstig artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex van 2021, waarbij de Vlaamse Regering de nadere regels kan bepalen. In uitvoering hiervan bepaalt het nieuw ingevoegde artikel 4.4/4 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 dat het saldo integraal aangewend moet worden voor verrichtingen met betrekking tot de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, en dit binnen de subsidiabele financieringsplafonds. Het is immers logisch dat eventuele meerwaarden die bij dergelijke transacties ontstaan, en uiteindelijk gefinancierd worden door het Vlaams Gewest, zo snel mogelijk moeten ingezet worden voor het specifieke doel waarvoor ze waren bedoeld, nl. de realisatie of instandhouding van het sociaal woonaanbod en dit ook binnen de financieringsplafonds. Dat onderscheid met de reguliere herinvesteringsverplichting wordt verantwoord door het feit dat bij een vervreemding van een sociale huurwoning buiten de sociale huursector de overheid geen financiering moet voorzien voor de overnemer. Het is dus logisch dat opbrengsten van de verkopen, die enkel kunnen ontstaan dankzij de bijkomende financieringen die het gewest ter beschikking stelt van de kopers, zo snel mogelijk en integraal worden ingezet voor het doel waarvoor ze bestemd zijn.

Aangezien het niet de beleidsintentie is dat het Vlaams Woningfonds nog investeert in sociale huurwoningen (aangezien het Vlaams Woningfonds net verplicht wordt om haar sociale huurwoningen over te dragen aan de woonmaatschappij), wordt de minister in het tweede lid gemachtigd om te bepalen op welke wijze het Vlaams Woningfonds de overblijvende middelen moet herinvesteren.

De overgangsbepaling in artikel 239, eerste lid zorgt ervoor dat de uitvoeringsmodaliteiten van de herinvesteringsverplichting ook van toepassing zijn op sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.

Artikel 23

Dit artikel brengt een terminologische wijziging aan in artikel 4.10, punt 4°, c) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 24

Met de wijziging aan artikel 4.15 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de mogelijkheid gecreëerd dat een project dat voorziet in de verwerving van een of meer goede woningen, het lokaal woonoverleg ook digitaal of via mailbericht kan worden gehouden. Op die manier kan er sneller gehandeld worden en beter ingespeeld op mogelijk opportuniteiten.

Artikel 25

Artikel 4.18 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 maakt het momenteel al voor een gemeente mogelijk om een project dat voorziet in de nieuwbouw van sociale huurwoningen, de vervangingsbouw of een andere investeringsverrichting (renovatie, verbetering of aanpassing van de sociale huurwoning) dat een vergunning of een verhuisbeweging vereist, dat is opgenomen in projectenlijst tijdelijk stop te zetten. Het project in kwestie wordt dan geschrapt van de projectenlijst. Dit is slechts enkel mogelijk tot dat een verrichting die deel uitmaakt van het project, de fase van de opname in de meerjarenplanning heeft bereikt.

Met deze aanpassing zal de gemeente de mogelijkheid krijgen om een of meer projecten op de projectenlijst in te wisselen met een project waarvan de lokale woontoets werd aangevraagd en dat maximaal betrekking heeft op hetzelfde aantal sociale huurwoningen die werden aangerekend door de een of meerdere ingewisselde projecten bij de toets aan het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.16, §1, eerste lid, 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het is een beslissing die in overleg moet gebeuren tussen de gemeente en initiatiefnemers maar het is uiteindelijk de gemeente die vanuit haar regisseursrol het laatste woord heeft. Voor dit project zal de gemeente ten slotte nog een lokale woontoets moeten uitvoeren die betrekking heeft op de volgende aangelegenheden:

- de toets aan het gemeentelijk beleid;
- in voorkomend geval, de verbintenis om de wooninfrastructuur samen met de grond waarin of waarop ze wordt uitgevoerd, op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein.

De inwisselbaarheid van een project op de projectenlijst vervalt van zodra één verrichting geprogrammeerd wordt op de MJP.

Artikel 26

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.20 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 27

In artikel 4.23, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 werd het de VMSW mogelijk gemaakt om SSI-verrichtingen op te nemen op de meerjarenplanning. Voor de bouw- en investeringsverrichting was de beslissing tot opname op de meerjarenplanning voorbehouden voor de beoordelingscommissie.

Met deze wijziging zullen bouw- en investeringsverrichtingen ook door de VMSW, en binnen het financieel kader, worden opgenomen op de meerjarenplanning. Dit vloeit enerzijds voort uit het gegeven dat er tot nu toe steeds voldoende budget was om alle verrichtingen op de MJP op te nemen en anderzijds om de dossierstroom te versnellen. Nu zal men immers niet meer moeten wachten tot er een beoordelingscommissie is gepland om een verrichting te laten opnemen op de MJP, maar kan dit het hele jaar door gebeuren.

Artikel 28

Dit artikel schrijft een bijkomende verplichting in voor initiatiefnemers, om bij de aanvraag van financiering bij de VMSW aan te geven of en hoe ze gerealiseerde meerwaarden bij de verkoop van sociale huurwoningen wensen aan te wenden. Deze verplichting houdt verband met de invoering van de nieuwe herinvesteringsverplichting (uitgewerkt in artikel 22 van dit besluit) en houdt in dat initiatiefnemers in hun aanvraag voor de financiering van de verrichting moeten verklaren hoeveel middelen zij wensen aan te wenden uit de middelen die zij nog moeten herinvesteren. Initiatiefnemers hebben immers 5 jaar om te herinvesteren middelen aan te wenden en moeten dus zelf kiezen op welk moment ze die middelen wensen in te zetten. Meerwaarden ontstaan door overdrachten in het kader van de vorming van woonmaatschappijen worden binnen deze termijn volledig in mindering gebracht van het maximaal subsidiabel bedrag. Bij de herinvestering van de venale waarde van sociale woningen die buiten de sector worden gebracht, moet minimaal 50% van de venale waarde, na de eventuele vervroegde terugbetaling van openstaande kredieten op die woning, worden aangewend om het subsidiabel deel van een verrichting voor de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen te financieren. Het saldo kan gebruikt worden voor het deel van de totale kostprijs boven het subsidiabel deel of voor andere kosten overeenkomstig de bepalingen onder artikel 4.4/1. §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoerd bij dit besluit.

Artikel 29

Met de wijziging aan artikel 4.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de wachtermijn vermeld in artikel 4.28, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geschorst als blijkt dat het verzoek tot toewijzing op een jaarbudget onvolledig is. Dit laat de VMSW toe om bijkomende documenten of inlichtingen op te vragen bij de initiatiefnemer. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de dag waarop de VMSW alle bijkomende inlichtingen en documenten heeft ontvangen. Deze werkwijze is ook al van toepassing als een initiatiefnemer de VMSW op de hoogte brengt voor een opname op de meerjarenplanning of kortetermijnplanning, en wordt nu doorgetrokken naar de toewijzing op een jaarbudget.

Artikel 30

Tijdens de uitvoering van de werken kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen waardoor een project moet worden bijgestuurd. Concreet kan het bijvoorbeeld gebeuren dat de betonnen draagstructuur bij de uitvoering van de werken in minder goede conditie is dan voorzien, waardoor een project wordt bijgestuurd van een renovatie naar een vervangingsbouw. Als de initiatiefnemer daarbij in overleg met een aannemer en binnen de mogelijkheden van de wetgeving overheidsopdrachten tot een overeenkomst kan komen, kan de toewijzing op het jaarbudget behouden blijven. Op die manier kunnen boetes en verdere vertragingen bij de realisatie van dit project worden vermeden en kan ook de toewijzing op het jaarbudget behouden blijven. Daartoe wordt een nieuw artikel 4.29/1 ingevoegd.

De VMSW kan het toegewezen subsidiebedrag en prijsplafond (FS3-lening of infrastructuursubsidie) van de verrichting verhogen of verlagen in functie van de nieuwe situatie waarbij wel rekening wordt gehouden met de prijsplafond die van toepassing zijn voor de toekenning van een FS3-lening of SSI-subsidie. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kunnen ook hier contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast worden op het nieuwe prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

Artikel 31

Momenteel bestaat de Beoordelingscommissie uit de minister of zijn gemachtigde, drie vertegenwoordigers van de VMSW, één vertegenwoordiger van het agentschap Wonen-Vlaanderen, twee vertegenwoordigers voorgedragen door de SHM's, één vertegenwoordiger van het VWF en één vertegenwoordiger voorgedragen door de VVSG. Door het feit dat het VWF wordt uitgesloten van subsidies voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen met ingang vanaf 1 januari 2023 is diens aanwezigheid binnen de Beoordelingscommissie niet meer vereist. (zie punt 3) Hoewel lokale besturen eveneens worden uitgesloten van die subsidies, is het aanhouden van hun vertegenwoordiging in de Beoordelingscommissie wel nog opportuun, zij het dat zij voortaan enkel nog als waarnemer deelnemen aan de Beoordelingscommissie (en lid zonder stemrecht worden), en dit in functie van hun regierol, waarbij zij via hun waarnemerschap wel op de hoogte kunnen blijven van de overwegingen die bij de beslissingen van de Beoordelingscommissie worden gemaakt en daar ook vragen kunnen over stellen (zie punt 4). Om de verhouding binnen de Beoordelingscommissie te behouden, stelt punt 1 het aantal vertegenwoordigers van de VMSW bij van drie naar twee.

Punt 2 past artikel 4.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 terminologisch aan, naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen. Tegelijk bepaalt punt 2 dat er drie vertegenwoordigers door de woonmaatschappijen worden voorgedragen, in plaats van twee, zodat het evenwicht hersteld wordt.

Ten slotte wordt in punt 5 de derde paragraaf van artikel 4.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewijzigd waarbij de mogelijkheid geschrapt wordt voor de beoordelingscommissie om een beslissing te nemen in de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning. Daarvoor zal immers de VMSW instaan.

Artikel 32

Dit artikel conformeert in het opschrift van Boek 4, Deel 1, Titel 2 Afdeling 2 de terminologie aan de bij decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 33

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.34 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Punten 1 en 3 bevatten terminologische aanpassingen naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Punt 2 brengt de terminologie in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen. Zo wordt het begrip “uitgaven die nodig zijn voor de dagelijkse werking” wordt ingevuld aan de hand van handelingen van dagelijks bestuur, zoals beschreven in artikel 5:79, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Artikel 34

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 4.35 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voorziet in een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 35

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 4.37 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Punt 1 bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

In punt 2 wordt een terminologische aanpassing doorgevoerd, naar aanleiding van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Zie toelichting bij artikel 9, punt 1.

Artikel 36 tot en met 38

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.40 tot en met 4.43 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Met ingang van 1 januari 2023 komen de lokale besturen niet meer in aanmerking voor een subsidie voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Vanuit het Rollend Grondfonds zal het voor deze categorieën van initiatiefnemers niet meer mogelijk zijn om een gemodificeerde FS3-lening aan te vragen. Ze worden dan ook uit deze afdeling geschrapt. Daarnaast worden enkel nog technische wijzigingen aangebracht die betrekking hebben op de implementatie van de woonmaatschappijen.

Deze aanpassingen zijn onmiddellijk van toepassing op de woonmaatschappijen, terwijl de nog niet omgevormde SHM's de bestaande regeling nog kunnen blijven toepassen, ingevolge de algemene overgangsbepaling uit artikel 238. De gemeenten blijven tot 1 januari 2023 in aanmerking komen voor deze leningen uit het Rollend Grondfonds. Dit wordt voorzien door een overgangsbepaling in artikel 242.

Artikel 39

Dit artikel heft Afdeling 4 van Boek 4, Deel 1, Titel 2, Hoofdstuk 2, inclusief artikel 4.45 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op, met ingang vanaf 1/1/2023. Het overlegplatform tussen VMSW en Huurpunt wordt niet langer noodzakelijk geacht van zodra de integratie naar woonmaatschappijen heeft plaatsgevonden. Het algemeen overlegplatform VMSW-sociale woonactoren (uit artikel 4.89 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) volstaat daartoe.

Artikel 40

Dit artikel past het opschrift van Boek 4, Deel 1, Titel 2, Hoofdstuk 2, Afdeling 5 aan, naar aanleiding van de integratie van de SVK-activiteiten in de woonmaatschappij.

Artikel 41

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.46 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voorziet in een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen. Aangezien het begrip “SVK Pro-oproep” wel moet worden behouden, kan niet worden volstaan met het woord “SVK” telkens te vervangen.

Artikel 42 tot en met 44

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.48 tot en met 4.50 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 45

Dit artikel vervangt artikel 4.54 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit hoofdstuk (Bevoegdheden) handelt enkel over de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen door de VMSW. Bij de verkoop van deze sociale huurwoningen is het inkomen niet relevant. Hierdoor kan de definitie van ‘inkomen’ en daarmee samenhangend de definitie van ‘persoon ten laste’ worden geschrapt. Verder wordt vastgesteld dat het begrip “beveiligde zending” niet aan bod komt in de afdeling 1 ‘Overdracht van onroerende goederen’ waardoor de definiëring ervan overbodig is.

Verder heeft de definitie van ‘referentiedatum’ hier betrekking op de verkoop van sociale koopwoningen en sociale kavels. Bij de verkoop van deze sociale huurwoningen wordt de referentiedatum bepaald op de datum waarop de raad van bestuur van de VMSW ingestemd heeft met de verkoop.

Concreet gaat het hier om een correctie van zaken die verkeerd werden omgezet bij de opmaak van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er worden geen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd.

Ten slotte wordt in het nieuwe punt 2^o een terminologische aanpassing gedaan, naar aanleiding van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 46

Dit artikel voegt bijlage 12 toe in de tekst van artikel 4.55 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Op deze manier wordt voor de VMSW voorzien dat ze ook niet-residentiële ruimten kunnen verkopen. Dit was vroeger ook al mogelijk, maar werd niet correct overgezet bij de opmaak van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het gaat om een zuiver technische rechtzetting.

Artikel 47

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 4.56, §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en verruimt de term ‘verkopen’ omdat het bijvoorbeeld ook zou kunnen gaan over een uitoonverdeeldheidstreding om te voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.

Artikel 48

Dit artikel vervangt het opschrift van Boek 4, Deel 1, Titel 3, Hoofdstuk 3, Afdeling 2. Het opschrift spreekt nu enkel over woonmaatschappijen, gelet op de beleidskeuze om geen marktconforme leningen meer te verstrekken aan andere woonactoren en het afschaffen van renteloze leningen voor de tijdelijke opvang van liquiditeitstekorten.

Artikel 49

Dit artikel past artikel 4.59 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zuiver terminologisch aan, naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 50

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.60 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Punt 1 beperkt het toepassingsgebied van de leningen tot de woonmaatschappijen. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat enkel woonmaatschappijen nog financiering kunnen opnemen bij de VMSW. Tot nu toe was dit ook het geval voor gemeenten en OCMW's voor bijvoorbeeld een financiering boven het FS3-prijsplafond. Aangezien lokale besturen met ingang van 1 januari 2023 worden uitgesloten van subsidies voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen, wordt ook de mogelijkheid voor hen geschrapt om marktconforme leningen op te nemen bij de VMSW.

Punt 2 bevat terminologische aanpassingen naar aanleiding van de vorming van woonmaatschappijen en bevat daarnaast een zuiver technische rechtzetting waarbij de verwijzing correct wordt gezet.

Punt 3 vervangt punt 3 in het eerste lid, waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd voor de VMSW om leningen toe te kennen naar aanleiding van de overdracht van onroerende goederen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen. Met de vervanging van punt 3 wordt ook de mogelijkheid geschrapt om renteloze leningen toe te kennen aan SVK's voor de opvang van tijdelijke liquiditeitstekorten. Zie ook toelichting bij artikel 55.

Artikel 51

Dit artikel voert in het tweede lid van artikel 4.62 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een verwijzing door naar de renteloze leningen die de woonmaatschappijen bij de VMSW kunnen opnemen voor de verwerving van sociale huurwoningen en onbebouwde gronden (de nieuwe artikelen 4.155/1 en 4.155/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zie ook toelichting bij artikel 118 van dit besluit). Op die manier kunnen de modaliteiten van deze lening verder worden uitgewerkt in het ministerieel besluit van 26 november 2020 tot vaststelling van het basisreglement van de leningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Artikel 52

Dit artikel voorziet in een zuiver terminologische aanpassing van artikel 4.64 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 53

Artikel 4.66 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt op welke manier de VMSW het maximaal te ontlenen bedrag moet vaststellen dat de initiatiefnemer wenst op te nemen. Daarbij moet rekening gehouden worden met het maximale subsidiabele bedrag bij de verwerving, bouw, renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen. Voor de renteloze leningen die de woonmaatschappijen bij de VMSW kunnen opnemen voor de verwerving van sociale huurwoningen en onbebouwde gronden wordt daartoe een verwijzing naar het nieuwe artikel 4.155/1 en 4.155/2 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 toegevoegd (zie ook toelichting bij artikel 118 van dit besluit).

Artikel 54

Dit artikel vervangt het opschrift van Onderafdeling 3 van Boek 4, Deel 1, Titel 2, Hoofdstuk 3, Afdeling 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 ingevolge de schrapping van de renteloze leningen voor SVK's in het kader van liquiditeitstekorten.

Artikel 55

Artikel 4.74 Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt opgeheven. Dit artikel zorgt voor de schrapping van renteloze leningen aan de SVK's voor de opvang van tijdelijke liquiditeitstekorten uit het algemeen reglement van de leningen. Als de SVK-werking binnen een woonmaatschappij is opgenomen, zal deze laatste beroep kunnen doen op dezelfde financieringsmogelijkheden die momenteel zijn voorzien voor een SHM. Daarbij is ook de mogelijkheid voorzien om financiering op te nemen bij de VMSW om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen. Er moet opgemerkt worden dat deze leningen zullen worden toegekend aan een marktconforme rentevoet.

Artikel 56 tot en met 66

Deze artikelen bevatten terminologische aanpassingen naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen in artikel 4.76 tot en met 4.86 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 67

In Boek 4, Deel 1, Titel 3 wordt een nieuw hoofdstuk 1 ingevoegd, dat algemene bepalingen bevat. Het nieuwe artikel 4.95/1 somt de modaliteiten op van wat onder beveiligde zending kan worden verstaan in deze titel. Daarmee geeft dit artikel invulling aan artikel 1.3 Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat onder punt 5° 'beveiligde zending' definieert, maar onder punt c) toelaat dat de Vlaamse Regering andere betekeniswijzen toelaat op voorwaarde dat de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld. Zo worden toegelaten: een aangetekende brief; verder worden bij dit artikel expliciet toegelaten: een elektronische aangetekende zending, een e-mail met ontvangstbevestiging en elke andere betekeniswijze die de minister heeft toegestaan waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

Artikel 68

Dit artikel vervangt Afdeling 1 van Boek 4, Deel 1, Titel 3, Hoofdstuk 1/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, die bestaat uit de artikelen 4.96 tot en met 4.102.

Met de vervanging van de tekst van art. 4.96 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt aan de minister bevoegd voor wonen, mandaat verleend voor de erkenning van de woonmaatschappijen. De minister kan erkennen binnen de bevoegdheden afgebakend door art. 4.36, § 2, Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat bepaalt dat erkende woonmaatschappijen minstens moeten beantwoorden "aan de bepalingen van hoofdstuk 1 tot en met 7". Het gaat om de hoofdstukken "1. Erkenning en werkingsgebieden, 2. Rechtsvorm en statuten, 3. Aandelen, aandeelhouders en algemene vergadering van aandeelhouders, 4. Bestuur, 5. Doel, voorwerp, opdrachten en bevoegdheden, 6. Vermogen van de woonmaatschappij en instandhouding ervan, 7. Interne en externe controle, toezicht, rekeningstelsel en rapportering." Daarnaast stelt artikel 4.36, § 2, Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat de Vlaamse Regering aanvullende voorwaarden kan opleggen voor de erkenning als woonmaatschappij.

Met de vervanging van het artikel 4.97 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft de Vlaamse Regering uitvoering aan artikel 4.41 Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals ingevoegd bij artikel 91 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Genoemd artikel 4.41 legt de woonmaatschappijen op om voldoende actief te zijn in alle gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied. Dit artikel delegeert deze bevoegdheid aan de minister bevoegd voor wonen, mits het ministerieel besluit voorafgaandelijk wordt meegedeeld aan de Vlaamse Regering. Het is de bedoeling dat de minister duidelijke operationele doelstellingen formuleert en op de naleving hiervan toeziet of laat toezien.

De eerste paragraaf van het nieuwe artikel 4.98 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat het oude vervangt, somt de gegevens en stukken op die de erkenningsaanvraag moeten vergezellen en staven. De minister van wonen wordt gemandateerd een aantal van die gegevens en stukken nader

te bepalen. Deze bepaling laat de minister toe de gegevens en stukken verder te specificeren of hun indieningsvorm te formaliseren (vb. typeformulieren).

De tweede paragraaf legt de administratie op om een ontvangstmelding te bezorgen na de dag na ontvangst van het aanvraagdossier. De administratie kan bijkomende stukken en informatie opvragen aan de aanvragers. Na ontvangst van de bijkomende informatie bezorgt de administratie een ontvangstmelding.

De derde paragraaf bepaalt dat de minister een beslissing neemt binnen negentig dagen die ingaan na de dag waarop de aanvrager de ontvangstmelding heeft ontvangen. Een afschrift wordt bezorgd aan de VMSW (ondersteuning) en de afdeling Toezicht (handhaving). Bij gebrek aan beslissing van de minister wordt de aanvraag geacht te zijn verleend.

De vierde paragraaf verduidelijkt dat de beslissing over de erkenning ook geldt voor de statutenwijzigingen die eventueel met de erkenning gepaard zouden moeten gaan. De tweede zin is bedoeld om alle discussie uit te sluiten dat geen sprake kan zijn van een stilzwijgende goedkeuring van de statutenwijziging ingeval van weigering van de erkenning (zie ook artikel 4.102 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). De bepaling laat wel ruimte voor een weigeringsbesluit van de erkenning waarbij toch voorafgaande goedkeuring wordt gegeven aan de voorgestelde statutenwijziging. Dit om te vermijden dat bij weigering van een erkenning om andere redenen dan de niet-conformiteit van de statuten, deze ontwerp statuten voorafgaand door de minister zouden worden afgekeurd. Dergelijke beslissing zou tot verwarring en nodeloos herdenken van de statuten aanleiding kunnen geven, zonder efficiëntie- of kwaliteitsvoordelen.

Ook het bestaande artikel 4.99 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt vervangen. De datum van de inwerkingtreding van de erkenning van de woonmaatschappij wordt overgelaten aan de minister bevoegd voor wonen. De erkenning geldt voor 33 jaar. Daarmee wordt een einde gesteld aan de onbepaalde erkenningsduur die in het bestaande artikel 4.99 gold voor de SHM's. De beperking in de tijd van de erkenning wordt gekoppeld aan de financieringsduur van de FS3-leningen. Met deze wijziging wordt overeenstemming betracht met de staatssteunregels zoals verwoord in het DAEB-besluit.¹ De EU-commissie laat toe dat dienstverrichters voor onbepaalde tijd toegestaan wordt een bepaalde activiteit te verrichten. Tegelijk specificeert de Commissie dat in afwijking van de algemene regel dat toewijzing van een DAEB beperkt dient te zijn in de tijd tot 10 jaar, dat de mogelijkheid bestaat hiervan af te wijken. Diensten kunnen voor een langere periode worden toegewezen ingeval een aanzienlijke investering over een langere periode van meer dan 10 jaar moet worden afgeschreven.² In ons land aanvaardt de fiscus slechts afschrijvingen op woningen, wanneer die minstens over 33 jaar worden gespreid. Aangezien die duur ook aansluit bij de duur van de gesubsidieerde financiering die wordt voorzien, wordt de erkenningsduur hiermee in overeenstemming gebracht. In overweging 12 bij het besluit verwijst de Commissie uitdrukkelijk naar de uitzonderingspositie voor de sociale huisvesting. De concrete toewijzing van de projectfinanciering (DAEB compensatie) gebeurt in toepassing van de procedureregels door de beoordelingscommissie. Na het eind van de periode waarvoor de DAEB wordt toegewezen, kan dezelfde dienstverrichter opnieuw met het verrichten van de betrokken DAEB worden belast. Dat betekent dat de beperking in de tijd van de erkenning van de woonmaatschappijen er niet aan in de weg staat dat de erkenning onbeperkt kan worden hernieuwd, mits uiteraard voldaan is aan de erkenningsvoorwaarden.

¹ Besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen - <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32012D0021&from=>

² Gids voor de toepassing van de EU-regels inzake staatssteun, overheidsopdrachten en de eengemaakte markt op diensten van algemeen economisch belang, en met name sociale diensten van algemeen belang – Werkdocument van de Commissie 29.4.2013, randnr. 101 en vnl. 102, p. 66-67.

De vervanging van artikel 4.100 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft uitvoering aan het nieuwe artikel 4.38, §4 Vlaamse Codex Wonen 2021, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Dat artikel legt de woonmaatschappijen op om alle rechten van de onroerende goederen, in beheer of eigendom van de SVK's, SHM's, het Vlaams Woningfonds of andere woonmaatschappijen en geschikt voor de sociale huisvesting, te verwerven tegen de datum die door de Vlaamse Regering wordt bepaald. Dit moet voor de nieuwe maatschappijen gebeuren binnen de vijf jaren na het ingaan van hun erkenning. In afwachting van de overdrachten dient "zo snel mogelijk" minstens het beheer van de onroerende goederen te worden overgenomen.

Het nieuwe artikel 4.100/1 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 neemt de tekst van het voormalige artikel 4.100 over. De formulering wordt aangepast aan het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen dat de basis vormt voor de oprichting van de woonmaatschappijen.

Met de invoering van een nieuw artikel 4.100/2 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de procedure tot vrijwillige afstand van de erkenning geregeld. Deze moet worden aangevraagd worden bij de minister van Wonen. De aanvraag tot vrijwillige afstand van de erkenning moet vergezeld zijn van stukken die aantonen dat bij de vrijwillige afstand de sociale huurders niet in hun rechten worden geschaad. Dit artikel geeft uitvoering aan art. 4.36, §3 tweede lid VCW, ingevoegd bij artikel 74 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Onderafdeling 3 behandelt de modelstatuten voor een BV die door de woonmaatschappijen moeten worden aangenomen met het oog op hun erkenning.

Artikel 4.101 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft aan dat het gaat om minimumbepalingen. De vennoten – aandeelhouders behouden de handelingsvrijheid met betrekking tot die materies die niet dwingend worden opgelegd. Hiermee worden de lokale besturen en de woonmaatschappij mogelijkheden aangereikt om invulling te geven aan de vennootschapswerking en -structuur, eigen aan de lokale omstandigheden. Deze regeling is goeddeels de voortzetting van de bestaande procedure die geen aanleiding gaf tot noemenswaardige moeilijkheden. Bovendien geeft dit de minister ruimte om in soms zeer uitzonderlijke of onvoorziene omstandigheden het nodige pragmatisme en flexibiliteit aan de dag te leggen, zonder de geest van de regelgeving te schenden. De BV als rechtsvorm is mede deels gekozen omwille van de vrijheidsmarges die het WVV laat o.a. ook bij opmaak van de statuten. Daarmee kan dan weer invulling gegeven worden aan een door het regeerakkoord gewenste versterking van de lokale regierol. Het toezicht op deze niet dwingend opgelegde statutaire invulling wordt gewaarborgd, enerzijds door de procedure van de voorafgaande ministeriële goedkeuring van de statuten van de te erkennen maatschappijen, door de ministeriële voorafgaande goedkeuring van de statutenwijzigingen en ten slotte door de het algemene toezicht op de woonmaatschappijen door de Toezichthouder. De woonmaatschappijen hebben altijd een mededelingsplicht-op-eerste-verzoek voor informatie die wordt opgevraagd door het Vlaams Gewest. Niet-naleving hiervan is sanctioneerbaar.

Zoals in het verleden het geval was voor de SHM's, kunnen woonmaatschappijen geen statutenwijziging doorvoeren zonder voorafgaande goedkeuring van de minister. Artikel 4.102 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 regelt de procedure daartoe, die goeddeels ongewijzigd blijft, maar aangepast wordt aan de nieuwe terminologie en erkenningsvoorwaarden.

In de tweede paragraaf worden de statutenwijzigingen opgenomen waarvoor bij wijze van uitzondering geen voorafgaande goedkeuring is vereist:

1. Het in overeenstemming brengen van de statuten met de modelstatuten;
2. Een wijziging van de door de woonmaatschappij toegevoegde inhoud, met uitzondering van de inhoud verbonden aan de modelstatuten;

Daarbij moet onder 'toegevoegde inhoud' worden begrepen: de statutaire bepalingen die door de woonmaatschappijen worden opgenomen en die niet strijdig zijn met de opgelegde bepalingen van de modelstatuten, met de Vlaamse Codex Wonen van 2021, het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen of een andere dwingende regelgevende bepaling.

Met 'inhoud die aan de modelstatuten verbonden is, wordt bedoeld: de variabele inhoud die de woonmaatschappijen moeten aanvullen in de bepalingen van de modelstatuten. Bij twijfel moeten de ontwerp-wijzigingen worden voorgelegd aan de voorafgaande goedkeuring.

3. De vervanging van met naam genoemde personen, op voorwaarde dat dit geen aanpassing van andere statuutbepalingen inhoudt.
4. De naamswijziging van de vennootschap op voorwaarde dat die niet gepaard gaat met wijziging van rechtsvorm of aantal aandeelhouders of vennoten.
5. Een uitgifte van aandelen. Voorheen was de verhoging van het maatschappelijk kapitaal of een verschuiving in de aandeelhoudersstructuur vrijgesteld van een verplichte voorafgaande ministeriële goedkeuring. De loutere uitgifte van aandelen (vroegere kapitaalsverhoging) blijft vrijgesteld, maar wanneer deze leidt tot verschuivingen in de aandeelhoudersstructuur, is ministeriële voorafgaande goedkeuring verplicht. Dit heeft te maken met de erkenningsvoorwaarden van de woonmaatschappijen die ook afhankelijk zijn van stemverhoudingen en aandeelhoudersstructuur.

Voor de statutenwijzigingen blijft wel een aanmeldingsplicht bij het agentschap.

Er wordt een nieuw artikel 4.102/1 aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 toegevoegd. Dit artikel geeft uitvoering aan artikel 4.46/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 102 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en voegt een. Daarbij worden participaties door de woonmaatschappijen in andere rechtspersonen aan voorafgaande goedkeuring van de Vlaamse Regering onderworpen.

De procedure wordt in dit artikel geregeld en aan de minister wordt de mogelijkheid geboden de aan te leveren gegevens en stukken bij het participatievoorstel en de aanvraag bij de minister, door deze laatste te laten bepalen.

De ontvangstmelding van de goedkeuringsaanvraag moet binnen de 15 werkdagen ingaand de dag na de ontvangst, worden verzonden; het agentschap kan bijkomende informatie opvragen waarbij het kan vragen dat de aanvrager antwoordt binnen de door de administratie voorop gestelde termijn.

De minister moet een besluit nemen binnen de negentig dagen ingaand de dag na de ontvangstmelding of na de ontvangst van de bijkomende informatie. Bij gebrek aan een beslissing, wordt het participatievoorstel geacht te zijn toegestaan.

De procedure tot het wijzigen van de stemverhoudingen tussen de aandeelhoudersgroep van gemeenten en OCMW's die gelegen zijn op het grondgebied van de woonmaatschappij, en er aandeelhouder zijn, wordt geregeld in onderafdeling 5 ("Procedure tot wijziging van de stemverhoudingen vermeld in artikel 4.39/2.§2 Vlaamse Codex Wonen 2021"), dat het nieuwe artikel 4.102/2 bevat.

De eerste paragraaf preciseert dat het verzoek tot wijziging van één of meer gemeenten of OCMW's kan uitgaan, gemotiveerd moet zijn en bij het agentschap moet worden ingediend.

De tweede paragraaf verduidelijkt dat de gemeenten en OCMW's een dergelijk verzoek slechts telkens na de installatie van de nieuwe bestuursorganen ten gevolge van lokale verkiezingen kunnen indienen. De wijzigingen dienen te gebeuren binnen het jaar na de eerstvolgende vernieuwde samenstelling om de stabiliteit in deze stemverhoudingen toch minstens voor de duur van een legislatuur te behouden.

De derde paragraaf bepaalt de wijze waarop het verzoek wordt ingediend, en verplicht het agentschap daarvan binnen 14 dagen na ontvangst van het verzoek een ontvangstbevestiging te bezorgen aan de initiatiefnemers.

De vierde paragraaf voorziet de wijze waarop de gemeenten en OCMW's die het verzoek niet ondertekenden op de hoogte worden gebracht worden van het verzoek en hun opmerkingen kunnen bezorgen aan het agentschap.

Het eerste lid van de vijfde paragraaf bepaalt de termijn waarbinnen tot een beslissing moet worden gekomen, en verplicht het agentschap dit bij de betrokkenen ter kennis te brengen. Een afschrift van de beslissing wordt tevens bezorgd aan de woonmaatschappij, de VMSW en de toezichthouder. Aangezien in dit besluit geen delegatie wordt voorzien aan de minister om deze beslissing te nemen, ligt de beslissing bij de Vlaamse Regering. Het is echter wel mogelijk dat de Vlaamse Regering delegatie geeft aan de minister om een beslissing te nemen bij haar beslissing tot vaststelling van de werkingsgebieden en onderlinge verdeling van de stemrechten tussen de betrokken lokale besturen.

Het tweede lid bepaalt dat het verzoek bij gebrek aan reactie binnen de termijnen bepaald in het eerste lid, geacht wordt te zijn geweigerd.

Artikel 69

Dit artikel voorziet in een zuiver terminologische aanpassing van het opschrift van Boek 4, Deel 1, Titel 3, Afdeling 2 naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 70

Dit artikel wijzigt de volgorde van artikel 4.103 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 omdat het verschaffen van transparante en eenduidige informatie over de werking van woonmaatschappijen het beginpunt vormt van waaruit de andere doelen kunnen vloeien.

Artikel 71

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.104 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Onder punt 1 wordt een nieuwe paragraaf 1/1 ingevoegd, die bepaalt dat de vereisten per doelstelling door de minister kunnen worden vastgelegd in een prestatiehandboek. Dit handboek moet de woonmaatschappijen inspireren en duidelijkheid bieden over de minimale vereisten die per doelstelling worden verwacht. Het huidige draaiboek voor de prestatiebeoordeling voor SHM's dient als inspiratiebron en vertrekpunt voor het prestatiehandboek.

De wijziging onder punt 3 is ingegeven vanuit het oordeel dat het concept financiële performantie meer omvattend is dan financiële leefbaarheid, en het veel beter de verschillende operationele doelstellingen vat die onder dit prestatieveld sorteren. Het financieel leefbaar zijn van de woonmaatschappij sluit bijvoorbeeld niet uit dat verder gewerkt kan worden aan de financiële performantie van de woonmaatschappij.

De wijzigingen onder punten 2, 4 en 5 voorzien in een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 72

Dit artikel vervangt de artikelen 4.105 tot en met 4.110 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor zover nog nodig, wordt nogmaals verduidelijkt dat de doelstelling "vormen van sociale eigendomsverwerving aanbieden" niet van toepassing is op elke woonmaatschappij. Vandaar de toevoeging "-als ze van toepassing zijn" bij artikel 4.105. Concreet is enkel deze doelstelling niet

verplicht voor woonmaatschappijen, maar als de woonmaatschappij er uitvoering aan geeft – zelfs in beperkte mate – is het de bedoeling dat haar prestaties daarop worden beoordeeld.

De eerste wijziging (de herformulering van de eerste doelstelling) aan artikel 4.105, en de tweede wijziging (het formuleren van een extra doelstelling), zijn ingegeven vanuit de vaststelling dat een woonmaatschappij op twee manieren nieuwe huurwoningen kan realiseren. De woonmaatschappij moet nieuwe sociale huurwoningen bouwen en woningen in huur nemen op de private huurmarkt (cf. art 4.40 1° en 4° Vlaamse Codex Wonen 2021). Om deze twee werkwijzen in functie van het realiseren van een nieuw aanbod aan sociale huurwoningen heel duidelijk te kunnen onderscheiden, wordt dit vertaald in twee afzonderlijke operationele doelstellingen. OD 1.1 gaat over het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen en legt de klemtoon op de nieuw- en vervangingsbouw. OD 1.2 handelt over het -huren van woningen op de private huurwoningenmarkt en dit met de bedoeling om deze sociaal onder te verhuren.

De andere wijziging, namelijk het formuleren van een extra doelstelling over de woonmaatschappij als een aantrekkelijke huurder en ontzorg(er) van (kandidaat)verhuurders, is tevens het gevolg van de opdracht van de woonmaatschappij om woningen in te huren. Net zoals het verwerven van gronden en panden noodzakelijk is om sociale woonprojecten te kunnen realiseren (OD 1.4), is het optreden als een aantrekkelijke huurder en het ontzorgen van (kandidaat)verhuurders een noodzakelijk kernproces om woningen te kunnen -huren.

De eerste wijziging aan artikel 4.106 (het opsplitsen van de doelstellingen over het eigen sociaal woningpatrimonium, in enerzijds het instaan voor het onderhoud en herstel en anderzijds het instaan voor de renovatie, de verbetering, de aanpassing of vervanging) is ingegeven vanuit de bekommernis dat in de huidige beoordeling van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen deze prestatie onder druk kwam te staan omdat het heel veel verschillende facetten bevat. Het opsplitsen draagt bovendien bij tot het aanleveren van transparante en eenduidige informatie over de werking van de woonmaatschappij, tot het aanreiken van relevante beleidsinformatie.

De tweede wijziging (het invoegen van een extra doelstelling over het bewaken van de kwaliteit van het huurpatrimonium gedurende de volledige looptijd van het hoofdhuurcontract) is ingegeven vanuit de bekommernis om de opdracht omtrent de kwaliteit ten aanzien van in huur genomen woningen op de private huurmarkt voldoende te waarborgen. In concreto gaat het over het garanderen van de kwaliteit bij het inhuren en over het bewaken van die kwaliteit tijdens het inhuren en het zetten van stappen wanneer zich problemen stellen. In tegenstelling tot het eigen sociaal huurpatrimonium staat de woonmaatschappij niet zelf in voor het onderhoud en herstel verbonden met de verhuurdersverplichtingen voor de in huur genomen woningen.

De wijziging aan artikel 4.107 (het invoeren van een extra doelstelling over het prijsbewust huren) is ingegeven vanuit de vaststelling dat een woonmaatschappij als opdracht heeft 'het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid'. Een woonmaatschappij moet bij het inhuren van een woning op de private huurmarkt dan ook de nodige inspanningen te leveren zodoende dat de huurprijs van die woning zo laag mogelijk is, rekening houdende met de voordelen waarvan de eigenaar-verhuurder kan genieten, waardoor sociale huurders kunnen huren tegen een redelijke huurprijs.

De wijziging aan artikel 4.108 (het formuleren van een extra doelstelling over het aanbieden van aangepaste huurdersbegeleiding) is ingegeven vanuit de bekommernis dat de SVK-expertise inzake huurdersbegeleiding voldoende gewaarborgd moet worden in de woonmaatschappij. De doelstelling aangaande de huisvestingsondersteuning en de doelstelling over het inzetten voor een zo goed mogelijke woonzekerheid vatten de huurdersbegeleiding geboden door een SVK

onvoldoende. Dit komt onder andere omdat SVK's extra basisbegeleidingstaken moeten vervullen, en relatief meer zwakkere huurders huisvesten.

Verder werd de volgorde van de twee laatste operationele doelstellingen gewijzigd: het betrekken van bewoners bij sociale huurprojecten en wijkbeheer komt eerst omdat dit een positieve impact kan hebben op de problematiek van leefbaarheid.

Tevens wordt het betrekken van bewonersgroepen geherformuleerd in het betrekken van bewoners zodoende ook de werking te kunnen vatten ten aanzien van in huur genomen woningen op de private huurmarkt. Het ondersteunen van bewonersgroepen, het groepsgericht werken is immers minder evident bij huurders van privaat ingehuurde woningen daar ze minder gegroepeerd voorkomen maar een grotere ruimtelijke spreiding kennen.

Een eerste wijziging aan artikel 4.109 betreft het samenvoegen van het financieel leefbaar zijn en het hebben en gebruiken van een behoorlijk financieel plan. Aangezien de toekomstige financiële planning niet losstaat van de huidige financiële situatie is het opsplitsen in afzonderlijke doelstellingen artificieel waardoor het aangewezen is om deze samen te voegen. Daarnaast is een financieel plan een instrument en geen doelstelling op zich waardoor het niet aangewezen is om dit als een operationele doelstelling te formuleren, maar wel om het hebben en gebruiken van een financieel plan op te nemen als vereiste onder de operationele doelstelling 'financieel leefbaar zijn op korte en lange termijn'.

Het bestrijden en voorkomen van leegstand wordt als een expliciete doelstelling geformuleerd en niet langer opgevat als een onderdeel van het (goed) beheren van de kosten. Dit laatste is veel meer gericht op werkings- en personeelskosten, terwijl het aspect leegstand betrekking heeft op het beheren van gebouwen. Daarenboven kan leegstand een significante financiële impact hebben. Het is bijgevolg belangrijk om een duidelijk zicht te krijgen op de inspanningen die een woonmaatschappij levert om leegstand, en de gevolgen ervan, te milderen.

De wijziging aan artikel 4.110 is ingegeven vanuit de vaststelling dat het meten van de tevredenheid van klanten eerder een instrument is en geen op doel op zich waardoor het niet aangewezen is om deze als een operationele doelstelling te formuleren. De tevredenheidsmeting dient immers in functie te staan van het aanpassen, optimaliseren van de dienstverlening, en zal bijgevolg opgenomen worden als een vereiste onder deze operationele doelstelling.

Artikel 73-74

Deze artikelen brengen wijzigingen aan in artikel 4.111 en 4.112 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat zuiver terminologische aanpassingen naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 75

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.114 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat zuiver terminologische aanpassingen naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 76

Met dit artikel wordt de terminologie in Boek 4, Deel 1, Titel 3, Hoofdstuk 1, Afdeling 2, Onderafdeling 3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast, naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 77

Rekening houdend met de nieuwe (SVK-)taken die de woonmaatschappijen worden toevertrouwd wordt in het vierde punt de deskundigheid, ervaring en kennis inzake inhuring en onderverhuur van onroerende goederen als nieuwe vereiste voor de leden van de Visitatieraad opgenomen.

Artikel 78 tot en met 81

Deze artikelen brengen wijzigingen aan in de artikelen 4.116 tot en met 4.119 en bevatten zuiver terminologische aanpassingen naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 82

Met dit artikel wordt in art. 4.120 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de term “draaiboek voor de prestatiebeoordeling van sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door “Prestatiehandboek woonmaatschappijen”.

De invulling van het nieuwe prestatiehandboek zal gelijkaardig zijn aan deze van het bestaande draaiboek. Wel zullen de strategische en operationele doelstellingen en beoordelingscriteria moeten worden aangepast aan het uitgebreide takenpakket van de woonmaatschappijen.

Artikel 83

Dit artikel past artikel 4.121 Besluit Vlaamse Codex Wonen op terminologisch vlak aan. In het tweede lid van de eerste paragraaf wordt het huidige punt 7° opgeheven. Zoals al in de tweede visitatieronde het geval was, worden beleidsaanbevelingen gebundeld aan de minister bezorgd, om te vermijden dat in verschillende visitatierapporten dezelfde beleidsaanbevelingen opgenomen zouden worden.

Artikel 84

Dit artikel past artikel 4.122 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op terminologisch vlak aan. Het tweede lid van artikel 4.122 voorzag aanvankelijk dat de reactie van de SHM's op het definitieve visitatierapport waarin de maatschappij moest aangeven welke initiatieven tot prestatieverbetering zouden worden genomen werd bezorgd aan de voorzitter van de Visitatieraad. Die diende op zijn beurt het rapport te bezorgen aan de minister die een beslissing over te nemen maatregelen moet nemen. Precies omdat het overmaken van dit definitief rapport aanleiding kan geven tot een ministerieel initiatief is het logisch dat het rapport rechtstreeks aan de minister wordt bezorgd die het op zijn beurt aan de voorzitter van de Visitatieraad bezorgt.

Artikel 85 tot en met 86

Deze artikelen brengen wijzigingen aan in artikel 4.123 en 4.124 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021 en bevatten zuiver terminologische aanpassingen naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 87

Met dit artikel wordt artikel 4.125 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 terminologisch aangepast. Vermits het punt onder 1° uit het oude artikel nooit werd toegepast, wordt deze “maatregel” weggelaten en worden de resterende maatregelen hernummerd onder 1° (voorheen 2°) en 2° (voorheen 3°).

Artikel 88-89

Deze artikelen brengen wijzigingen aan in artikel 4.126 en 4.127, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021 en voorzien in een zuiver terminologische aanpassingen naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 90

Met dit artikel wordt een nieuwe onderafdeling 4/1 ingevoegd, bestaande uit het artikel 4.127/1. Er wordt bepaald dat de minister een termijngebonden groeipad kan opleggen aan een woonmaatschappij indien binnen het werkingsgebied het aantal ingehuurde privaatwoningen niet toeneemt.

Artikel 91

Dit artikel bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen, in artikel 4.128 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 92

Met dit artikel wordt in Boek 4, Deel 1, Titel 3 het opschrift vervangen door “Hoofdstuk 2. Bestuur en werking”. Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 93

Dit artikel voegt inboek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 2, afdeling 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, een nieuw artikel 4.128/1 in.

Dit nieuwe artikel machtigt de minister in het eerste lid om de procedure te regelen voor het inwinnen van het bindend advies van de sociale huurders voor aanstelling van een bijkomende bestuurder in de gevallen bedoeld in artikel 4.39/5, §4 VCW.

Verder licht het tweede lid de berekeningswijze toe voor het aantal sociale huurwoningen (5000) dat als minimumschaalgrootte geldt om woonmaatschappijen toe te laten een orgaan van dagelijks bestuur aan te stellen met maximaal 4 in plaats van maximaal 2 bestuursleden, naast de directeur.

Artikel 94

Dit artikel past artikel 4.129 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 terminologisch aan.

Artikel 95

Dit artikel voert in het eerste lid van artikel 4.130 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een terminologische aanpassing door van de bestaande tekst, die in dit lid voorts behouden blijft.

In het tweede lid wordt een ministeriële machtiging niet langer vereist voor roerende en onroerende giften van andere woonmaatschappijen, een gemeente, een OCMW, een andere publiekrechtelijke rechtspersoon of het Vlaams Woningfonds.

Artikel 96

Dit artikel wijzigt artikel 4.131 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op terminologisch vlak en machtigt de minister van wonen om nadere regels uit te werken voor de interne beheersaspecten van de woonmaatschappijen, de indeling van de verrichtingen in de financiële administratie, boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, financiële rapportering aan de Vlaamse overheid, boekhoudkundige verrichtingen en de boekhoudkundige rapportering van de woonmaatschappijen.

Artikel 97

Dit artikel past de terminologie van de aanhef van artikel 4.132 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan.

Onder punt 5° wordt voor de interne controle van de woonmaatschappijen bijkomend gevraagd voor een verantwoording te zorgen van de verdeling van middelen en personeel over de verschillende activiteiten. Dit moet de visitatoren toelaten na te gaan of de SVK- en SHM-activiteiten voldoende aan bod komen in de werking en moet ook bijdragen tot een groter inzicht in de kostenstructuur en de evolutie ervan per activiteit.

Artikel 98

Met dit artikel wordt artikel 4.132/1 in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 ingevoegd. Aan de woonmaatschappij wordt opgelegd om een debiteurenreglement te laten goedkeuren door haar bestuursorgaan, dit in navolging van de verplichting die daartoe bestond voor de SVK's.

Tegelijk wordt de minister gemandateerd bijkomende regels vast te stellen voor het debiteurenbeheer en de minimale waarderingsregels bij het boeken van waardeverminderingen.

Artikel 99

Met dit artikel wordt een nieuwe afdeling 2/1 ingevoegd in Boek 4, Deel 1, Titel 3, Hoofdstuk 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, bestaande uit het enige artikel 4.132/2. De tekst verwijst naar de decretale verplichting inzake het jaarverslag, voorzien in artikel 4.46/1, §2, artikel 4.46/3, 2° en artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het tweede lid bevat een delegatie aan de minister die de in het jaarverslag op te nemen rubrieken nader kan bepalen.

Artikel 100

Met dit artikel wordt in artikel 4.133 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een terminologische aanpassing gedaan, naar aanleiding van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Zie toelichting bij artikel 9, punt 1°.

Artikel 101

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.134 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor de wijziging onder punt 1°: zie toelichting bij artikel 9, punt 1°.

De wijziging onder punt 2° betreft een terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 102 tot en met 104

Dit artikel brengt wijzigingen aan in de artikelen 4.136 tot en met 4.138 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Zie toelichting bij artikel 9, punt 1°.

Artikel 105

Dit artikel voert een aanpassing door zoals ook voorzien in artikel 9, punt 1° en voert verder een terminologische aanpassing door in artikel 4.139 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 106

Dit artikel past artikel 4.140 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Voor de wijziging onder punt 1°: zie toelichting bij artikel 9, punt 1°.

De wijzigingen onder 2° en 3° betreffen terminologische aanpassingen naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 107

Dit artikel past artikel 4.141 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan: het gaat over een terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 108 en 109

Dit artikel past artikel 4.142 en 4.143 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Zie toelichting bij artikel 9, punt 1°.

Artikel 110

Dit artikel vervangt Afdeling 4 van Boek 4, Deel 1, Titel 3, Hoofdstuk 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarvan de bepalingen de presentiegelden en onkostenvergoedingen voor de leden van het bestuursorgaan regelen.

Aan artikel 4.144 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gebeurt vooreerst een terminologische aanpassing, zoals wordt toegelicht bij artikel 9, punt 1^o. Voorts worden de presentiegelden die kunnen worden uitgekeerd beperkt tot de leden van het bestuursorgaan voor hun aanwezigheid op de beraadslagende vergaderingen van het bestuursorgaan en het orgaan van dagelijks bestuur waarvan ze deel uitmaken. De algemene vergadering bepaalt het bedrag van het presentiegeld. De bovengrens van dit bedrag wordt vastgelegd op het hoogste bedrag aan presentiegeld dat aan de gemeenteraadsleden van een gemeente binnen het werkingsgebied wordt toegekend.

De voorzitter of plaatsvervangende voorzitter van het bestuursorgaan kan maximaal een dubbel presentiegeld worden toegekend voor het bijwonen van de beraadslagende vergaderingen van het bestuursorgaan of het orgaan van dagelijks bestuur.

Artikel 4.145 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat leden van de raad van bestuur voor maximaal 24 aanwezigheden van de beraadslagende vergaderingen van het bestuursorgaan of het orgaan van dagelijks bestuur een vergoeding met presentiegelden in aanmerking komen.

Artikel 4.146 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat de regeling van de betaling van de onkostenvergoedingen voor deelname van de bestuurders aan vergaderingen van het bestuursorgaan, het orgaan van het dagelijks bestuur of aan vergaderingen van een comité. Alle kosten noodzakelijk voor de uitoefening van het mandaat kunnen worden terugbetaald mits voorlegging van stukken of mits een verklaring op erewoord voor zover het verplaatsingskosten met de eigen wagen betreft.

Artikel 111

Dit artikel vervangt Hoofdstuk 3 van Boek 4, Deel 1, Titel 3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De huidige tekst van artikel 4.168 wordt, mutatis mutandis – naar aanleiding van de aanpassingen in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen - ondergebracht in artikel 4.147 Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021. Zie ook de toelichting bij artikel 125.

Artikel 112

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 4.148 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voorziet in een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 113

Dit artikel vervangt artikel 4.149 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De definitie van beveiligde zending onder 1^o mag weggelaten worden, nu een algemene definitie is opgenomen in artikel 4.95/1.

Het betreffende hoofdstuk ('Bevoegdheden') handelt enkel over de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen door de VMSW. Bij de verkoop van deze sociale huurwoningen is het inkomen niet relevant. Hierdoor kan de definitie van 'inkomen' en daarmee samenhangend de definitie van 'persoon ten laste' worden geschrapt.

Verder heeft de definitie van ‘referentiedatum’ hier betrekking op de verkoop van sociale koopwoningen en sociale kavels. Bij de verkoop van deze sociale huurwoningen wordt de referentiedatum bepaald op de datum waarop het bestuursorgaan van de VMSW ingestemd heeft met de verkoop. Concreet gaat het om een correctie van zaken die verkeerd werden omgezet bij de opmaak van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er worden geen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd.

Ten slotte wordt in die definitie een terminologische aanpassing gedaan, naar aanleiding van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 114

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 4.150 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 115

Dit artikel brengt twee wijzigingen aan in artikel 4.151, §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De eerste wijziging verruimt de term ‘verkopen’ omdat het bijvoorbeeld ook zou kunnen gaan over een uitonverdeeldheidstreding om te voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. Met de tweede wijziging wordt het woord “sociale woonorganisatie” vervangen door het woord “woonmaatschappij” omdat dit lid enkel van toepassing is op woonmaatschappijen.

Artikel 116-117

Dit artikel brengt wijzigingen aan in de artikelen 4.152 tot en met 4.154 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voorziet in een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 118

Dit artikel voegt een nieuw hoofdstuk 4/1 toe aan Boek 4, Deel 1, Titel 3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat de modaliteiten bij de overdracht van sociale huurwoningen en onbebouwde gronden in het kader van de vorming van woonmaatschappijen bepaalt. Er worden vier nieuwe artikelen gecreëerd, met de nummers 4.155/1 tot en met 4.155/4.

Nieuw artikel 4.155/1 bepaalt dat bij de verwerving van sociale huurwoningen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen, een woonmaatschappij een renteloze lening kan opnemen bij de VMSW. De looptijd van de lening bedraagt 20 jaar en kan verlengd worden tot de looptijd van de lening die mee overkomt, en die werd afgesloten bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb. De looptijd van de lening kan nooit langer zijn dan 33 jaar.

In geval de verwerving van de sociale huurwoning, de aankoop van een of meer sociale huurwoningen betreft, is het bedrag van de lening beperkt tot de overdrachtprijs die de partijen zijn overeengekomen, die niet negatief mag zijn, na verrekening van de lening(en) die werd(en) opgenomen bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb, voor de financiering van de sociale huurwoning of – indien de partijen geen overeenstemming bereiken – het positieve verschil tussen de venale waarde van de sociale huurwoning, en het openstaande saldo van de lening(en) die werd(en) opgenomen bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb, voor de financiering van de sociale huurwoning. De overgedragen lening(en) wordt (/worden) door de overnemende woonmaatschappij overgenomen die dan zal instaan voor de verdere aflossing van de lening. Er wordt verduidelijkt dat in voorkomend geval ook rekening wordt gehouden met de verrekening van de subsidies. Dat is het geval waarin de prijs wordt bepaald door de Vlaamse Regering (zie artikel 4.38, § 7 van het decreet van 9 juli 2021).

Indien de verwerving van de sociale huurwoning de vestiging van een recht van erfpacht betreft, wordt het maximale op te nemen bedrag van de renteloze lening beperkt tot de prijs van de eenmalige canon van de erfpachtrechten, verminderd met het openstaand saldo van de lening of leningen die voor de financiering van de erfpachtrechten van de sociale huurwoningen werd opgenomen bij de VMSW en die bij de overdracht van de rechten wordt overgenomen door de overnemende woonmaatschappij. Er wordt verduidelijkt dat in voorkomend geval ook rekening wordt gehouden met de verrekening van de subsidies.

De verwerving van een sociale huurwoning via een erfpachtconstructie door een woonmaatschappij is enkel mogelijk wanneer die woning wordt aangeboden door een gemeente of een OCMW en er op dat perceel geen openstaand saldo van een lening, die werd afgesloten bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb, meer rust, of indien de overdrager zelf slechts over erfpachtrechten beschikt. In het andere geval zal de woonmaatschappij immers alle rechten moeten verwerven.

Nieuw artikel 4.155/2 bepaalt dat voor de verwerving van onbebouwde percelen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen, de woonmaatschappijen beroep kunnen doen op een renteloze bulletlening bij de VMSW. De maximale looptijd van deze bulletlening is 10 jaar.

Verder werd nog in een regeling voorzien waarbij de renteloze bulletlening onmiddellijk in een gesubsidieerde FS3-lening kan worden omgezet van zodra een bouw- of investeringsverrichtingen die betrekking heeft op de grond vatbaar is voor toewijzing op het jaarbudget. Hier wordt dezelfde werkwijze toegepast als bij een FS3-bulletlening die een initiatiefnemer kan opnemen voor de prefinanciering van de aankoop van gronden die vervolgens wordt omgezet in een FS3-lening, zoals voorzien in artikel 5.44 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het bedrag van de renteloze bulletlening is beperkt tot, wanneer de verwerving de aankoop van het perceel betreft, de overdrachtprijs die de partijen zijn overeengekomen die niet negatief mag zijn, na verrekening van de lening(en) die werd(en) opgenomen bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb, voor de financiering van de sociale huurwoning of – indien de partijen geen overeenstemming bereiken – het positieve verschil tussen de venale waarde van het onbebouwd perceel, en de lening die voor de financiering van dit perceel werd opgenomen bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb. De overgedragen lening(en) wordt/(worden) bij de overdracht mee overgedragen aan de overnemende woonmaatschappij die dan verder zal instaan voor de aflossing. Er wordt verduidelijkt dat in voorkomend geval ook rekening wordt gehouden met de verrekening van de subsidies. Dat is voor het geval waarin de prijs wordt bepaald door de Vlaamse Regering (zie artikel 4.38, § 7 van het decreet van 9 juli 2021).

Indien de verwerving van het perceel de vestiging van een recht van erfpacht of een recht van opstal betreft, wordt het maximale bedrag van de lening beperkt tot de prijs van de eenmalige canon van de erfpachtrechten, vermeld in artikel 4.38, paragraaf 7, van de Vlaamse Codex wonen van 2021, verminderd met het openstaand saldo van de lening of leningen die voor de financiering van de erfpachtrechten of opstalrechten van de onbebouwde percelen werd opgenomen bij de VMSW en die bij de overdracht van de rechten wordt overgenomen door de overnemende woonmaatschappij. Er wordt verduidelijkt dat in voorkomend geval ook rekening wordt gehouden met de verrekening van de subsidies.

De verwerving van een onbebouwd perceel via een erfpachtconstructie of recht van opstal door een woonmaatschappij is enkel mogelijk wanneer het perceel wordt aangeboden door een gemeente of een OCMW en er op dat perceel geen openstaand saldo van een lening, die werd afgesloten bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb, meer rust, of indien de overdrager zelf niet over de volle eigendomsrechten beschikt. In het andere geval zal de woonmaatschappij immers alle rechten moeten verwerven.

Wanneer de renteloze bulletlening na een periode van 10 jaar moet worden terugbetaald, zal de woonmaatschappij moeten nagaan wat er precies met de onbebouwde grond zal gebeuren. Indien men van plan is om de grond in de toekomst aan te snijden voor de bouw van sociale huurwoningen kan men de grond aankopen met eigen middelen of een marktconforme bulletlening of andere financiering bij de VMSW aangaan. Indien men van oordeel is dat de grond niet geschikt is voor de bouw van sociale huurwoningen kan men overgaan tot de verkoop en op die manier de bulletlening terugbetalen aan de VMSW.

Paragraaf 7 van artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de Vlaamse Regering de overdrachtsprijs vaststelt van de goederen die moeten worden overgedragen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen. Het decreet voorziet hierover reeds *“[d]e prijs [bedraagt] de venale waarde van die [overgedragen] rechten, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen, waarop de leningen, vermeld in paragraaf 6, en subsidies met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed in mindering worden gebracht.”*

In dat verband bepaalt het nieuwe artikel 4.155/3 de procedure voor de vaststelling van die overdrachtsprijs. De vaststelling van de prijs kan worden aangevraagd door de meest gereede partij. De aanvrager motiveert waarom de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen. Daarbij kunnen efficiëntieoverwegingen spelen. Het enkele feit dat een van de partijen niet wil overgaan tot overdracht tegen vergoeding in aandelen volstaat evenwel niet om vast te stellen dat een overdracht niet kan tegen aandelen. De aanvraag wordt beschouwd als de verklaring van de aanvrager dat er geen akkoord is over de prijs voor de overdracht van de rechten in de context van een individuele overdracht. De aanvraag wordt gericht aan het agentschap. Aangezien deze procedure een subsidiair karakter heeft en de vaststelling van de prijs door de Vlaamse Regering slechts gebeurt indien de partijen de rechten niet kunnen overdragen tegen aandelen en de partijen niet tot een akkoord komen over de prijs van de individuele overdracht, zal het agentschap eerst nagaan of aan die voorwaarden die het decreet heeft vastgesteld, is voldaan. Indien dat het geval is wordt de venale waarde, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen, respectievelijk woonmaatschappijen, vastgesteld door de commissarissen van de Vlaamse Belastingdienst die bevoegd zijn voor schattingen. Deze commissarissen hebben immers veel ervaring met het schatten van de venale waarde van sociale huurwoningen. Het besluit machtigt aansluitend de minister om de overdrachtsprijs vast te stellen op basis van die venale waarde. De minister zal met andere woorden - in toepassing van de hiervoor geciteerde paragraaf 7 van artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 - de leningen vermeld in artikel 4.38, paragraaf 6 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 en de subsidies, met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed, in mindering brengen van de door de commissaris van de Vlaamse Belastingdienst vastgestelde venale waarde.

Ter bescherming van de partij die verplicht wordt om over te dragen, stelt het decreet in artikel 4.38, paragraaf 6, reeds dat alle leningen (van VMSW, Vlabinvest of het Vlaams Financieringsfonds) die op het vastgoed rusten mee moeten worden overgedragen, zodat de overdrager nooit wordt geconfronteerd met een openstaande lening voor vastgoed waarop hij geen zakelijke rechten meer heeft. Het besluit verduidelijkt dat overdrachtsprijs niet negatief mag zijn waarbij wordt gekeken naar de globale transactie van woningen en onbebouwde percelen die van één SHM/woonmaatschappij worden overgedragen aan een andere SHM/woonmaatschappij in het kader van de vorming van woonmaatschappijen en die gespreid over verschillende jaren kan verlopen. De som van de venale waarde, verminderd met alle leningen die mee worden overgedragen en eventuele subsidies die in rekening moeten worden gebracht, van alle overdrachten binnen die transactie kan niet negatief zijn. Dat zou immers de doelstelling van de decreetgever onderuithalen die net wenste dat de overdrager niet langer gehouden zou zijn tot de aflossing van nog openstaande leningen die betrekking hebben op het overgedragen goed.

Tenslotte bepaalt het eerste lid van het nieuw artikel 4.155/4 dat de opbrengsten die worden gerealiseerd door een woonmaatschappij bij de verkoop van sociale huurwoningen en onbebouwde percelen in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen, in eerste instantie worden aangewend voor de vervroegde terugbetaling van de renteloze leningen die de overdrager heeft afgesloten bij de VMSW voor de aankoop van sociale huurwoningen en onbebouwde percelen in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen. Als daarna nog een saldo overblijft, wordt dit aangewend voor de vervroegde terugbetaling van de gesubsidieerde FS3-leningen. Het resterende bedrag wordt gestort op een renteloze rekening courant bij de VMSW en wordt geïnvesteerd in de sociale huisvestingssector conform de herinvesteringsverplichting die is opgenomen in artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en verder uitgewerkt in artikel 4.4/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie ook artikel 24 van dit besluit).

Het tweede lid van artikel 4.155/4 zorgt ervoor dat de ontvanger de netto-opbrengst die hij niet kan aanwenden voor de vervroegde terugbetaling van de leningen die hij is aangegaan voor de financiering van eigen aankopen van onroerende goederen van anderen woonactoren, mits een verantwoording, tijdelijk kan plaatsen op de reeds vermelde renteloze rekening-courant, in plaats van die onmiddellijk aan te wenden voor de vervroegde terugbetaling van FS3-leningen. Dat kan nodig zijn indien de ontvanger verwacht die middelen op korte termijn (uiterlijk 31/12/2027) nodig te hebben om verplichte verwervingen van patrimonium i.h.k.v. de vorming van woonmaatschappijen te financieren.

Artikel 119

Met dit artikel wordt Afdeling 1 van Boek 4, Deel 1, Titel 3, Hoofdstuk 5 vervangen, in functie van de doelstelling om woonmaatschappijen te kunnen betoelagen voor de kosten die ze maakt om haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen in overeenstemming te brengen met de verplichtingen die aan woonmaatschappijen worden opgelegd, zoals bepaald in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Voor de vorming van een woonmaatschappij is immers niet altijd een herstructurering nodig, terwijl dit volgens de bestaande bepalingen uit genoemde afdeling wel een vereiste was om een toelage te kunnen ontvangen.

Vooreerst wordt artikel 4.156 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast. Het artikel bevat een aantal definities die geen verdere commentaar behoeven. De definitie van beveiligde zending kan worden weggelaten, nu een algemene definitie is opgenomen in artikel 4.95 van hetzelfde besluit.

Artikel 4.157 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 biedt de minister de mogelijkheid om een subsidie te verlenen aan een woonmaatschappij voor de gehele of gedeeltelijke compensatie van de eventuele nadelige financiële gevolgen ten gevolge het, in overeenstemming brengen van haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen met de bepalingen uit het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. De minister kan deze subsidie verlenen binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap zijn vastgelegd en onder de voorwaarden die in dit besluit zijn vermeld.

Artikel 4.158 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de betoelagingsmodaliteiten, *in casu* de compenserende toelagen die cumulatief maximaal door een woonmaatschappij kunnen worden bekomen (het zogenaamd 'subsidieplafond'); stipuleert dat de financiële toelage de reële kosten niet mag overstijgen; bepaalt de basisvoorwaarde voor het bekomen van deze compenserende financiële toelagen; regelt de cumulatiemogelijkheden van de compenserende toelagen en stelt dat een woonmaatschappij maar één aanvraag kan indienen.

De eerste paragraaf bepaalt de compenserende toelagen die, ingevolge het aan de woonmaatschappij overdragen van huurcontracten van woningen en kamers ingehuurd op de private markt en het, via herstructurering, overdragen van zakelijke rechten, cumulatief maximaal door een woonmaatschappij

kunnen worden bekomen (het zogenaamd 'subsidieplafond'). Het betreft drie compenserende toelagen die kunnen worden gecumuleerd.

De eerste paragraaf, 1^o (§1, 1^o) bepaalt dat de minister, aan een woonmaatschappij (die de toelage aanvraagt), een (maximale) forfaitaire compenserende toelage kan verlenen ingevolge de overname van zakelijke rechten inzake woningen en/of kadastrale percelen of delen ervan waarop geen woningen zijn gerealiseerd. Deze maximale forfaitaire compenserende toelage is kwantitatief degressief gedifferentieerd en bedraagt, tot en met het 2000ste overgedragen zakelijk recht, 100,00 euro. Vanaf de 2001ste tot en met de 5000ste overgedragen woning en/of kadastraal perceel of deel ervan wordt deze forfaitaire compenserende toelage beperkt tot 50,00 euro; vanaf de 5001ste overdracht tot 25,00 euro.

De eerste paragraaf, 2^o bepaalt dat de minister, aan een woonmaatschappij (die de toelage aanvraagt), een bijkomende (cumulatieve) forfaitaire herstructurering-gerelateerde compenserende toelage kan verlenen ingevolge het aantal bij de herstructurering betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen en/of woonmaatschappijen. Deze bijkomende forfaitaire compenserende toelage, die gedifferentieerd is ingevolge de aard van de activiteiten die door de betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen en/of woonmaatschappijen worden uitgevoerd, bedraagt 50.000,00 euro indien er in de woonmaatschappij, minstens twee sociale huisvestingsmaatschappijen en/of woonmaatschappijen werden geïncorporeerd. Per bijkomende, bij de herstructurering betrokken, sociale huisvestingsmaatschappij en/of woonmaatschappij met huur- of gemengde activiteiten – met andere woorden vanaf de 3de in de woonmaatschappij geïncorporeerde sociale huisvestingsmaatschappij en/of woonmaatschappij met huur- of gemengde activiteiten - wordt deze forfaitaire herstructurering-gerelateerde toelage telkens verhoogd met 25.000,00 euro; per bijkomende sociale huisvestingsmaatschappij met louter koopactiviteiten wordt de toelage telkens met 12.500,00 euro verhoogd.

De eerste paragraaf, 3^o bepaalt dat de minister, aan een woonmaatschappij (die de toelage aanvraagt), eveneens een bijkomende (cumulatieve) forfaitaire toelage kan toekennen per overname van een, op de private markt, in huur of in erfpacht genomen woning of kamer, zoals bedoeld in art. 4.40, 4^o van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW). De daartoe beschikbaar gestelde forfaitaire compenserende bijkomende toelage is degressief en bedraagt, per door de woonmaatschappij overgenomen huurcontract, vanaf het eerste tot en met het 100ste overgenomen huurcontract 150,00 euro. Vanaf de 101ste overgenomen huurcontract wordt deze forfaitaire compenserende (cumulatieve) toelage beperkt tot 100,00 euro per door de woonmaatschappij overgenomen huurcontract.

Er werd gekozen voor een driedelige toelage omdat élk van de drie componenten een wezenlijke impact heeft op de verwachte kostprijs van de operatie. De in de eerste paragraaf, 1^o en 2^o voorziene forfaitaire toelagen beoogt voornamelijk om de, aan de overgedragen herstructurering verbonden notaris- en aktekosten evenals de organisatorische transitiekosten die een gevolg zijn van de herstructurering te compenseren. Het organisatorisch integreren van meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen en/of woonmaatschappijen kan immers gepaard gaan met het maken van advies-, informatiserings-, verhuis- en herhuisvestingskosten en eventueel ook opmetingskosten en het betalen van verbrekiingsvergoedingen, dit laatste ingevolge het eventueel stopzetten van aangegane langlopende contracten. De notaris- en aktekosten hangen af van het aantal zakelijke rechten dat bij de herstructurering wordt overgenomen en het aantal bij die herstructurering betrokken partijen. De organisatorische transitiekosten zijn doorgaans substantieel bij elke herstructurering, vandaar het hoge startbedrag, maar stijgen nadien slechts beperkt in functie van het aantal partners dat bij de herstructurering is betrokken. De in de eerste paragraaf, 3^o vermelde toelage beoogt om de integratie van de SVK-activiteiten te faciliteren. De toelage moet de woonmaatschappij in staat stellen om vooral de organisatorische kosten van de integratie te compenseren. Zoals dit bij de herstructureringsoperatie het geval is (cf. 1^o en 2^o), kunnen ook de kosten, ingevolge het integreren van de SVK-activiteiten, zowel notarieel van aard zijn (bijvoorbeeld bij overdracht van algemeenheid) als organisatorisch worden ingebracht. De degressiviteit is

verantwoordbaar vanuit het uitgangspunt dat de integratie van SVK-activiteiten een lagere kost kent naarmate er meer in huur genomen woningen worden overgenomen.

De tweede paragraaf van artikel 4.158 bepaalt dat de forfaitaire compenserende toelage, vervat in de eerste paragraaf, 1^o, uitsluitend kan worden toegekend voor overnames die via een herstructurering verlopen (tegen vergoeding in aandelen) en voor de eerste 100 overnames van dezelfde overdrager die gebeuren via verkoop (tegen een andere vergoeding dan in aandelen).. In een tweede lid wordt bepaald dat de toelage, vervat in de eerste paragraaf, 3^o uitsluitend kan worden toegekend indien er door de woonmaatschappij op het ogenblik van de aanvraag, minstens 50 huurcontracten werden overgenomen. Omdat het omwille van efficiëntieredenen niet aangemoedigd wordt een woonmaatschappij te vormen die minder dan 50 huurwoningen op de private inhuurt, wordt voor zo'n operatie geen subsidie voorzien. Bovendien vergt het overnemen (en het integreren) van minder dan 50 huurcontracten in principe geen grote organisatorische aanpassingen en/of kosten.

Het eerste lid van de derde paragraaf voorziet dat de gecumuleerde toelagen, vervat in paragraaf 1, de reële kosten - die op basis van effectief betaalde facturen, dewelke rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg zijn van of minstens gerelateerd zijn aan de gevormde woonmaatschappij, door de aanvragende woonmaatschappij, zullen dienen te worden aangetoond - niet mag overstijgen.

In het tweede lid van derde paragraaf worden de verschillende kostenposten opgesomd die bij het, op basis van de facturen, nagaan van de reële kosten in ogenschouw zullen worden genomen. Het betreft: (1^o) de notariskosten; (2^o) de advieskosten; (3^o) de kosten voor informatisering, hard- en software en automatisering; (4^o) de verhuis- en herhuisvestingskosten; (5^o) de communicatie-kosten; (6^o) de opmetingskosten en (7^o) de betaalde verbrekingsvergoedingen. Verbrekings- en opzegvergoedingen naar aanleiding van het beëindigen van arbeidscontracten worden uitdrukkelijk uitgesloten van subsidiëring, om reden dat de financierings- en subsidiëringmogelijkheden voor de geïntegreerde SHM- en SVK-activiteiten identiek blijven na de omvorming tot woonmaatschappij en omdat de hervorming een snellere groei van het aanbod voor ogen heeft, waardoor bij hervorming alle huidige arbeidskrachten van SVK's en SHM's kunnen worden behouden om die groei te faciliteren.

De vierde paragraaf beschrijft de basisvoorwaarde voor het bekomen van een financiële compensatie ingevolge de gevormde woonmaatschappij. Deze basisvoorwaarde houdt in dat een woonmaatschappij geen financiële compensatie kan bekomen indien die woonmaatschappij meer dan 100 woningen en/of percelen tegen vergoeding anders dan in aandelen heeft overgedragen aan dezelfde woonmaatschappij of sociale huisvestingsmaatschappij. Onder overdrachten tegen vergoeding anders dan in aandelen worden eveneens overdrachten van algemeenheid of bedrijfstak verstaan. Dit heeft als consequentie dat indien er, na het door een woonmaatschappij aanvragen en bekomen van de in dit besluit bedoelde financiële compensatie, sprake zou zijn van het, via verkoop, overdragen van meer dan 100 woningen en/of percelen aan dezelfde woonmaatschappij of sociale huisvestingsmaatschappij, de bekomen financiële compensatie geheel of gedeeltelijk, door de minister, kan worden teruggevorderd, vermeerderd met de wettelijke verwijlinteressen en dit vanaf de dag waarop de subsidie werd ontvangen. Deze basisvoorwaarde is ingegeven door het beleidsmatig oogmerk om overdrachten via verkoop te ontraden.

De vijfde paragraaf stelt het cumuleren van de ingevolge opgerichte woonmaatschappijen vooropgestelde financiële compensatie met andere eventuele vergoedingen en subsidies toelaatbaar, mits de totaliteit van de gecumuleerde toelagen en subsidies de reële kosten - die ingevolge effectief betaalde facturen dewelke rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg zijn van of minstens gerelateerd zijn aan de opgerichte woonmaatschappij, door de aanvrager, zullen dienen te worden aangetoond - niet overstijgen. In voorkomend geval zal - op basis van de aangetoonde factuurbedragen - de totale toelage worden beperkt tot de werkelijk uitgegeven bedragen. De woonmaatschappij die de subsidie aanvraagt dient, in betreffend geval, een (namens de woonmaatschappij) ondertekende verklaring op erewoord aan haar aanvraag toe te voegen houdende een overzicht van alle gecumuleerde toelagen, premies en subsidies.

De zesde paragraaf stelt dat een woonmaatschappij slechts eenmalig de subsidie kan aanvragen, en dit uiterlijk op 30 juni 2028. Hoewel verwacht wordt dat de vorming van alle woonmaatschappijen, op basis van decretale voorwaarden, ten laatste tegen 30 juni 2023 zal zijn gerealiseerd, is dit niet noodzakelijk het geval inzake alle overdrachten, die via een herstructurering verlopen. De VCW stelt immers dat de overdrachten uiterlijk tegen 1 januari 2028 gebeurd moeten zijn. Het beleidsmatig oogmerk om overdrachten vooral via een herstructurering te laten verlopen wordt daarom vertaald in een vrij lange periode waarin de kosten van dergelijke herstructureringswerken kunnen worden gecompenseerd (zie artikel 4.159, §4) en dus ook een uiterste datum van aanvraag die hiermee rekening houdt.

De eerste paragraaf van artikel 4.159 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 stipuleert dat de totaliteit van de, in artikel 4.158 vervat zijnde, compenserende cumulatieve toelagen bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen dient te worden aangevraagd.

De tweede paragraaf beschrijft de stavingstukken waarin een aanvraag minimaal dient te voorzien. Het feit dat er wordt vooropgesteld dat een aanvraag minstens in deze stavingstukken dient te voorzien impliceert dat een aanvraag die niet in één of meerdere van de vermelde stavingstukken voorziet als zijnde onontvankelijk zal worden aanzien. De in deze paragraaf vermelde stavingstukken behoeven inhoudelijk geen verdere toelichting.

De derde paragraaf beschrijft de stavingstukken waarin een aanvraag noodzakelijkerwijze bijkomend dient te voorzien indien de aanvraag betrekking heeft op de toelagen vervat in art. 4.158, §1, 1° en 2°. Het feit dat er wordt vooropgesteld dat een aanvraag, die betrekking heeft op de toelagen vervat in art. 4.158, §1, 1° en 2°, in deze stavingstukken dient te voorzien impliceert dat de in art. 4.158, §1, 1° en 2° vervat zijnde toelagen niet zullen kunnen worden verstrekt indien één of meerdere vermelde stavingstukken ontbreken, wat impliceert dat de aanvraag voor de toelage, vermeld in art. 4.158, §1, 1° en 2° als onontvankelijk zal worden aanzien. In 1° wordt verwezen naar fusieakte, zoals vermeld in art. 12:44 en 12:54 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV), naar de splitsingsakte, zoals vermeld in art. 12:68 en 12:84 WVV, en naar akte houdende de vaststelling van de inbreng of overdracht van algemeenheid of van inbreng of overdracht van bedrijfstak, zoals vermeld in art. 12:95 en 12:103 WVV. De andere vermelde stavingstukken in paragraaf 3 behoeven inhoudelijk geen verdere toelichting.

De vierde paragraaf stelt dat de in dit besluit bedoelde financiële compensatie, vervat in artikel 4.158, §1, 1° en 2°, enkel kan geschieden op basis van herstructureringswerken waarvoor de neerlegging van de akte is gebeurd tussen 1 januari 2022 en 30 juni 2028. De verantwoording daarvoor is opgenomen onder de toelichting bij artikel 4.158, paragraaf 6. Bewijsstukken van kosten gemaakt in functie van de vorming van woonmaatschappijen worden wel aanvaard vanaf factuurdatum 1 januari 2020, aangezien er voorafgaand aan de herstructurering bijvoorbeeld wel al advieskosten kunnen zijn gemaakt. Naar aanleiding van het overleg met de Inspectie van Financiën werd hieraan ook toegevoegd dat geen rekening kan worden gehouden met bewijsstukken die zijn ingediend ter verkrijging van een eerdere herstructureringsstoelage.

De vijfde paragraaf beschrijft het gevolg die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) aan de in dit besluit bedoelde subsidieaanvraag zal worden gegeven. De VMSW controleert de aanvraagdossiers en adviseert, binnen een tijdsbestek van drie maanden, de minister die zal beslissen over het gevolg dat aan de subsidieaanvraag zal worden gegeven. De VMSW brengt de aanvrager met een beveiligde zending op de hoogte van de beslissing van de minister en betaalt, in betreffend geval, de subsidie binnen de negen maanden, nadat ze de kennisgeving heeft verzonden, uit.

Artikel 120

Dit artikel bevat een zuiver terminologische aanpassing in het opschrift van Afdeling 2 van Boek 4, Deel 1, Titel 3, Hoofdstuk 5 naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 121

Dit artikel past artikel 4.160 en artikel 4.161 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Dezelfde wijzigingen gebeuren in de procedure waarbij subsidie wordt aangevraagd voor de verplicht opgelegde externe bijstand (als sanctie, artikel 4.160), als in de procedure voor de vrijwillige externe bijstand (artikel 4.161).

Punt 1 voorziet in zuiver terminologische aanpassingen naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Punt 2 voegt in de tweede paragraaf een zinsnede toe die verduidelijkt dat de initiatiefnemer de subsidieaanvraag moet indienen alvorens de beslissing wordt genomen om de opdracht te gunnen aan de externe bijstandsverlener, dan wel dat wordt gebruikt gemaakt van het raamcontract dat de VMSW heeft afgesloten. Inhoudelijk verandert de procedure niet. Uit de globale lezing van de artikelen blijkt weliswaar dat de aanvraag de gunning voorafgaat, doch werd dit omwille van de leesbaarheid en rechtszekerheid nu ook expliciet opgenomen.

In punt 3 wordt een terminologische aanpassing gedaan, naar aanleiding van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Zie toelichting bij artikel 10, punt 1.

Artikel 122

Om initiatiefnemers te faciliteren bij de vorming van woonmaatschappijen wordt een nieuwe afdeling 3 toegevoegd aan boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, waarin gunstmaatregelen worden ingeschreven in verband met de retributie van een bodemattest en de vrijstelling van een oriënterend bodemonderzoek.

De artikelen zijn van toepassing op overdrachten van een SHM, een SVK, een WM, het VWF, de VMSW, een gemeente, een OCMW, een welzijnsvereniging of een intergemeentelijke samenwerkingsverband naar een woonmaatschappij, naar aanleiding van de vorming van een dergelijke woonmaatschappij.

Het nultarief kan slechts bekomen worden voor een aanvraag van een bodemattest dat voor 1/1/2028 bij de OVAM wordt ingediend. Bovendien kan voor de overdracht van een grond slechts één keer worden gebruik gemaakt van het nultarief.

Daarnaast wordt ook een vrijstelling ingeschreven voor het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek bij de overdracht van een risicoground door dezelfde initiatiefnemers die hierboven werden opgesomd. De overdacht moet eveneens plaatsvinden binnen de context van de vorming van een woonmaatschappij.

Artikel 123

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.161 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voorziet in terminologische aanpassingen naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 124

Vermits het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen de activiteiten van de sociale verhuurkantoren en het patrimonium van de rechtspersonen integreert in de woonmaatschappijen, die een exclusieve erkenning krijgen voor hun werkingsgebied, wordt het opschrift van 'Titel 4. Sociale verhuurkantoren' opgeheven.

Artikel 125

Aangezien de activiteiten van de sociale verhuurkantoren geïntegreerd worden in de woonmaatschappijen, worden de artikelen 4.162 tot en met artikel 4.168 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zonder voorwerp. Met dit artikel worden ze opgeheven.

Artikel 126

Dit artikel vervangt artikel 4.169, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voert vooreerst een terminologische aanpassing door, naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Daarnaast wordt de opstartsubsidie geschrapt die in de nieuwe context van woonmaatschappijen haar relevantie verliest. De opstartsubsidie opgenomen in paragraaf 1 van artikel 4.169 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 werd ingevoerd om initiatiefnemers die een SVK-werking wilden opstarten te ondersteunen. Tot op vandaag blijven er gemeenten waar nog geen SVK actief is. In de nieuwe context van de woonmaatschappijen worden de werkingsgebieden zo opgezet dat alle gemeenten zullen ondergebracht zijn binnen een woonmaatschappij. Er is hier geen sprake meer van volledig nieuwe opstartende rechtspersonen. Om die reden wordt voorgesteld de opstartsubsidie te schrappen.

Artikel 127

Dit artikel heft paragraaf 1 van artikel 4.170 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, die de modaliteiten voor de opstartsubsidie regelt, op.

In paragraaf 2 van hetzelfde artikel worden de subsidievoorwaarden gewijzigd. Aangezien de keuze van de rechtsvorm van de woonmaatschappij niet langer vrij is, wordt de voorwaarde in 1^o geschrapt. De vereiste dat men 1 jaar erkend moet zijn om in aanmerking te komen verliest zijn relevantie in de context van woonmaatschappijen en valt weg. Hetzelfde geldt voor de verplichtingen op het vlak van de deelnemers aan het beheer. De melding van wijzigingen aan de statuten, huishoudelijk reglement en de inrichting van de revisorale controle worden voor de woonmaatschappijen voor alle activiteiten in het decreet en het uitvoeringsbesluit geregeld. Zie hiervoor Boek 4, Deel 1, Titel 3, Hoofdstuk 7, 'Interne en externe controle, toezicht, rekeningstelsel en rapportering', de artikelen 4.46/5 tot en met 4.46/11 Vlaamse codex Wonen 2021, ingevoegd bij de artikelen 107 tot en met 115 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Daarin wordt onder meer voorzien in:

- de verplichte aanstelling van een commissaris belast met de controles vermeld in het WVV;
- de verplichting tot inrichting van een behoorlijk werkend systeem van interne controle waarvan de modaliteiten door de Vlaamse Regering kunnen worden bepaald;
- de verplichte opname in het jaarverslag van al de gegevens betreffende:
 - o de wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden;
 - o de activiteiten ter verwezenlijking van het vennootschapsvoorwerp en de daarvoor ingezette middelen;
 - o de verzoeken tot uittreding en hun relevante gegevens;
 - o de door de Vlaamse Regering bepaalde rubrieken die minstens moeten worden opgenomen.
- verplichting tot aanvaarding van het decretaal voorziene toezicht, zowel in hoofde van de vennootschap als in hoofde van de aandeelhouders en bestuurders ten persoonlijke titel.
- De verplichting tot informatieverstrekking op eerste verzoek van het Vlaamse Gewest of zijn organen;
- de verplichting tot actieve en volledige medewerking aan de procedure voor prestatiebeoordeling, zoals bepaald door de Vlaamse Regering;
- de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering tot het opleggen van bijkomende voorwaarden voor het rekeningstelsel van de woonmaatschappijen;
- de verplichting voor de woonmaatschappijen om op eigen initiatief of op verzoek van de Vlaamse Regering de nodige maatregelen te nemen tot prestatieverbetering, onder meer door opmaak en uitvoering van verbeterplannen.

Naast een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen in punt 3, wordt de delegatie aan de minister om minimale competenties voor de verschillende functieprofielen opgeheven in punt 4. Voor de opmaak van de nodige

functieprofielen wordt er op gerekend dat de schaalvergroting waartoe de oprichting van de woonmaatschappijen zal leiden uiteindelijk een doorgedreven professionalisering van de actoren zal toelaten. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de woonmaatschappijen om binnen hun werkingsgebied en voor hun doelpubliek en activiteiten in de vereiste functieprofielen te voorzien.

Artikel 128

Dit artikel past de verwijzing in artikel 4.171 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Die verwijzing wordt gewijzigd omwille van de aanpassing in de structuur van genoemd artikel 4.170 en van de daarin opgenomen subsidievoorwaarden.

Artikel 129

Dit artikel vervangt artikel 4.172 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het betekenen van het subsidiebesluit over de basissubsidie-enveloppe aan de ondersteuningsstructuur bij de VMSW werd daarbij geschrapt als administratieve vereenvoudiging. De met toepassing van artikel 4.172, tweede lid Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan een sociaal verhuurkantoor toegestane vijfjaarlijkse periode waarin aanspraak kan worden gemaakt op de basissubsidie-enveloppe verliest zijn betekenis in het kader van de erkenning en subsidiëring van woonmaatschappijen. Om SVK's van wie de vijfjarige subsidieperiode afloopt voor 30 juni 2023 voor de korte resterende tijd niet te verplichten om nog een verlenging aan te vragen, wordt een overgangsbepaling ingeschreven die de subsidieperiode automatisch, zonder een aanvraag, verlengt tot uiterlijk 30 juni 2023.

Artikel 130

Dit artikel wijzigt artikel 4.173 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In het derde lid wordt naar analogie met de aanpassing in het voorgaand artikel 145, de betekening van de aanvullende subsidiebesluiten aan de ondersteuningsstructuur opgeheven. In het tweede en vierde lid worden zuiver terminologische aanpassingen naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen doorgevoerd. Het vijfde lid wordt terminologisch aangepast aan de nieuwe taakstelling van de woonmaatschappijen die voor de inhuringen op de privaatmarkt (vroegere SVK-verhuur), de subsidies voorheen voorzien voor de SVK-activiteiten zullen ontvangen.

Artikel 131

Dit artikel wijzigt artikel 4.174 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De wijzigingen in paragraaf 1 zijn zuiver terminologische aanpassingen die naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen worden doorgevoerd.

De bestaande paragrafen 2 tot en met 5 worden vervangen.

In de nieuwe paragraaf 2 worden de voorwaarden inzake minimumschaalgrootte en groeinormen geschetst voor de inhuurnames annex sociale doorverhuring door de woonmaatschappijen. De voorwaarden voor de basissubsidiëring van dat gedeelte van de vastgoedportefeuille is vergelijkbaar met de voorwaarden opgelegd aan de vroegere sociale verhuurkantoren.

In de nieuwe paragraaf 3 wordt een overgangsregeling ingeschreven die het groeipad dat is beschreven in de paragrafen 1 en 2 en de subsidiënorm opgenomen in artikel 4.170, §1, 3° Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (nieuwe nummering) gedurende 2 jaar volgend op de erkenning neutraliseert. Door de splitsing van de portefeuille huurcontracten kunnen bij herberekening op basis van de nieuwe aantallen verschillen ontstaan ten aanzien van de lopende subsidie. Om in de overgang de continuïteit van de financiering te waarborgen, wordt een overgangsregeling ingeschreven. Na de overgangsfase van 2 jaar gelden de minimumnorm van 50 inhuurnemingen (artikel 4.170, §1, 3°) en de groeipaden beschreven in de paragrafen 1 en 2 opnieuw.

Deze overgangsregeling houdt in dat een woonmaatschappij in de eerste twee werkingsjaren een subsidie zal ontvangen in functie van het aantal woningen dat de woonmaatschappij van de

overdragende SVK heeft overgenomen. De subsidie wordt berekend door de som van de laatst toegekende basis- en aanvullende subsidie vermeerderd met de subsidie voor de beheersvergoeding te delen door het aantal gesubsidieerde woningen. De overnemende woonmaatschappij kan aanspraak maken op het aldus bekomen bedrag per woning die wordt overgenomen.

Tevens wordt in een overgangsregeling voorzien voor de berekening van de groeisubsidie die voorzien is in 4.173, vijfde lid. In het eerste werkingsjaar wordt de vergelijking gemaakt tussen het initiële aantal woningen bij de oprichting van de woonmaatschappij en 1 november van het jaar volgend op het jaar van de oprichting. In het tweede werkingsjaar wordt de vergelijking tussen het aantal woningen op 1 november van het jaar dat volgt op het jaar van de oprichting. Er wordt geen groeisubsidie toegekend voor huurovereenkomsten die overgedragen worden door sociale verhuurkantoren, sociale huisvestingsmaatschappijen of door woonmaatschappijen.

In paragraaf 4 wordt de bestemming van de subsidies voor de inhuurnames op de privaatmarkt met sociale doorverhuur, bepaalt. Daarbij wordt voorzien dat voor deze activiteiten de werkingskosten maximaal 30% van de totale subsidie-enveloppe mogen bedragen

In paragraaf 5, 1° wordt een terminologische aanpassing doorgevoerd naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen en wordt de subsidiëring van de kosten van externe personeelsleden begrensd tot extern personeel dat wordt ingezet voor doorverhuringsactiviteiten. In paragraaf 5, 2° wordt de naam van het beroepsinstituut van de boekhouders geactualiseerd.

Artikel 132

In artikel 4.175 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden in hoofdzaak een aantal terminologische aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen en worden de subsidiabele kosten begrensd tot kosten die samenhangen met de doorverhuringsactiviteit van de woonmaatschappij. Om consistent te zijn met de rest van de teksten vervangt de term “in huur genomen woningen” de term “beheerde woningen”. Tot slot wordt het berekenings- en uitbetalingsmoment voor de nieuwe compensatiesubsidie toegevoegd door toevoeging van een vijfde lid.

Door het samengaan van de SVK's met SHM's wordt hun boekhouding ook geïntegreerd. Door de rechtsvorm en de complexiteit van de woonmaatschappij kunnen woonmaatschappijen (net als SHM's) definitieve jaarrekeninggegevens pas doorgeven na de algemene vergadering die ook gepland wordt in functie van de mogelijkheden tot afsluiting van die jaarrekening. De uiterste datum voor de indiening van het jaarverslag en de financiële planning van de woonmaatschappij wordt vastgesteld op 30 juni van het jaar volgend op het werkingsjaar, zoals dat thans ook het geval is voor SHM's. Dit heeft repercussies op de termijn nodig voor de afrekening in het kader van het bepalen van het nog verschuldigd subsidiesaldo, waardoor deze datum ook verschuift naar 30 september.

Artikel 133

In artikel 4.176 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de mogelijkheid tot besteding van de overgedragen impulssubsidiesaldi begrensd tot de niet recupereerbare huurschade of definitief oninbare huurvorderingen die samenhangen met de doorverhuringsactiviteit van de woonmaatschappij. De aanwending van de eenmalig overgedragen saldi van groeisubsidies wordt eveneens begrensd tot personeelskosten, de kosten die verbonden zijn aan frictielegstand, de kosten die verbonden zijn aan waardeverminderingen doordat huurvorderingen oninbaar worden en de werkingskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de opdrachten van de woonmaatschappij, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 134

Aangezien de regels die de boekhouding van de woonmaatschappijen beheersen voor de woonmaatschappij in zijn geheel worden vastgesteld op een andere plaats in dit besluit wordt de titel van de afdeling 4 in lijn gesteld met de inhoud van het artikel dat erop volgt.

Artikel 135

Dit artikel vervangt artikel 4.177 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verplichtingen van de sociale verhuurkantoren om jaarlijks een inhoudelijk jaarverslag op te maken op basis van een door het agentschap bepaald model en om een financiële planning voor de komende vijf jaar op te stellen, worden behouden voor de woonmaatschappijen. De limiet voor de indiening van het jaarverslag en de financiële planning wordt afgestemd op de limieten voorzien voor de goedkeuring van de jaarrekening.

Artikel 136

Aangezien de regels die de boekhouding van de woonmaatschappijen beheersen voor de woonmaatschappij in zijn geheel worden vastgesteld op een andere plaats in dit besluit wordt artikel 4.178 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgeheven.

Artikel 137

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen beroep doen op verplichte en vrijwillige externe bijstand waarbij maximaal 50% wordt gesubsidieerd. De modaliteiten van de subsidie werden uitgewerkt in artikel 4.160 en 4.161 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Tot hiertoe was artikel 4.160 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 nog niet in werking getreden. Dit wordt verder in dit besluit geregeld, bij artikel 261, vierde lid.

Voor de SVK's was er enkel voorzien in een verplichte externe bijstand waarbij ook een andere procedure moet worden toegepast. Deze kosten waren voor 100% subsidieerbaar. De modaliteiten van deze subsidie zijn opgenomen in artikel 4.179 van Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de komst van de woonmaatschappijen is het de bedoeling om de regelingen op elkaar af te stemmen en geen afzonderlijke regeling meer te voorzien voor de doorverhuringsactiviteit binnen de woonmaatschappij. De woonmaatschappijen kunnen voor de doorverhuringsactiviteit onder dezelfde voorwaarden beroep doen op externe bijstand zoals momenteel is uitgewerkt in artikel 4.160 en 4.161 en dat van toepassing zal zijn op de woonmaatschappijen. Artikel 4.179 wordt dan ook opgeheven.

Artikel 138

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.180 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Naast een terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen wordt in het eerste lid de verwijzing naar artikel 4.57 Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast. Artikel 4.57 Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt door het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen vervangen door artikel 4.51. Tegelijk wordt de terugvorderingsmogelijkheid voorzien voor alle subsidies aan woonmaatschappijen, daar waar de huidige tekst enkel betrekking heeft op de subsidies aan sociale verhuurkantoren.

Artikel 139

Dit artikel heft hoofdstuk 6 "indeplaatsstelling VMSW", dat bestaat uit artikel 4.181, op. De indeplaatsstelling van de VMSW wordt elders in het BVR geregeld.

Artikel 140

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.182, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De punten 1°, 2°, 3° en 5° voorzien in zuiver technische aanpassingen naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen. Punt 4° voorziet in een opheffing van de

bepaling rond de organisatie van het Overlegplatform Huurpunt-VMSW, aangezien dit niet langer bestaat (zie toelichting bij artikel 41).

Artikel 248 voorziet in een overgangsbepaling voor erkende, nog niet omgevormde SVK's.

Artikel 141 tot en met artikel 144

In artikel 4.186 tot en met 4.194 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt allereerst aangegeven welke activiteiten kunnen worden uitgevoerd met de middelen binnen het Fonds B2. Daarbij wordt ook de mogelijkheid gegeven aan het Vlaams Woningfonds om sociale huur- en koopactiviteiten te ontplooiën. Hiervan worden bijkomende voorwaarden vastgelegd in artikel 4.189 tot en met 4.194 van het voormelde besluit.

In de nieuwe context die ontstaat met de komst van de woonmaatschappijen wordt het Vlaams Woningfonds met ingang vanaf 1 januari 2023 uitgesloten van subsidies voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Daarnaast is het bedoeling dat er per werkingsgebied slecht één woonactor actief zal zijn. Om hier uitvoering aan te geven zal het Vlaams Woningfonds deze activiteiten niet meer kunnen uitvoeren en het is in die zin dat artikel 4.187 tot en met 4.194 worden bijgewerkt of opgeheven.

Deze regeling blijft van toepassing tot alle woningen van het VWF zijn overgedragen aan een woonmaatschappij. Zie de overgangsbepaling in artikel 251.

Artikel 145

Dit artikel wijzigt artikel 4.237 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat een terminologische aanpassing, naar aanleiding van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Zie toelichting bij artikel 9, punt 1°.

Artikel 146

Dit artikel wijzigt artikel 4.239 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voorziet in een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 147

Dit artikel wijzigt artikel 4.241 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: zie toelichting bij artikel 9, punt 1°.

Artikel 148

Dit artikel brengt vooreerst een terminologische aanpassing aan in artikel 5.37, §1, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

In het tweede punt worden het Vlaams Woningfonds en lokale besturen geschrapt als initiatiefnemer in artikel 5.37 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Met ingang vanaf 1 januari 2023 komen zij namelijk niet meer in aanmerking voor subsidies bij de bouw en realisatie van sociale huurwoningen.

Artikel 149

In artikel 5.40, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bepaald dat het prijsplafond wordt vastgesteld op datum van de opening van de bieding. Tijdens de uitvoering van de werken, kan zich een situatie voordoen waarbij een project wordt aangepast waardoor het aantal te realiseren sociale huurwoningen uiteindelijk wordt bijgesteld naar beneden. Daarom wordt de mogelijkheid voorzien dat wanneer deze situatie zich zou voordoen, het prijsplafond wordt herrekend waarbij rekening wordt gehouden met aantal sociale huurwoningen dat naar

beneden werd bijgesteld zoals initieel was voorzien. Voor de volledigheid dient opgemerkt te worden dat een verhoging van het prijsplafond niet mogelijk is, dan zal immers de hele programmacyclus moeten worden doorlopen.

Artikel 150

In artikel 5.41, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bepaald dat het prijsplafond wordt vastgesteld op datum van de opening van de bieding. Tijdens de uitvoering van de werken, kan zich een situatie voordoen waarbij een project wordt aangepast waardoor het aantal huurwoningen waarin een investering heeft plaatsgevonden werd bijgesteld naar beneden. Daarom wordt de mogelijkheid voorzien dat wanneer deze situatie zich zou voordoen, het prijsplafond wordt herrekend waarbij rekening wordt gehouden met aantal sociale huurwoningen dat naar beneden werd bijgesteld zoals initieel was voorzien. Voor de volledigheid dient opgemerkt te worden dat een verhoging van het prijsplafond niet mogelijk is, dan zal immers de hele programmacyclus moeten worden doorlopen.

Artikel 151

Voor de aankoop van een grond waarop sociale huurwoningen worden gerealiseerd werd in artikel 5.38 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 al mogelijk gemaakt dat er een FS3-lening kan worden toegekend als de verwerving de vestiging van een recht van erfpacht of recht van opstal betreft.

Met de aanpassing van artikel 5.42, §1 van het voormelde besluit wordt nu ook de mogelijkheid gecreëerd dat een FS3-lening kan worden toegekend voor de verwerving van erfpachtrechten op een sociale huurwoning via een erfpachtconstructie. Daarbij zal hetzelfde berekeningsmechanisme worden toegepast als bij de aankoop van gronden via een erfpacht: het FS3-prijsplafond wordt berekend als een percentage op prijsplafond dat van toepassing zou zijn als de sociale huurwoning wordt aangekocht. Meer bepaald 25% van dat prijsplafond voor een erfpachtperiode van maximaal 40 jaar, en dit wordt vermeerderd met een half procentpunt per extra jaar.

Artikel 252 bevat een overgangsbepaling voor het VWF, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en welzijnsverenigingen.

Artikel 152

Met dit artikel wordt de bestaande herinvesteringsplicht voor SHM's opgeheven. Ze wordt vervangen door de generieke, decretale herinvesteringsverplichting uit nieuw artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen 2021. De modaliteiten van de nieuwe herinvesteringsplicht worden gegroepeerd in een nieuw hoofdstuk 2, bij de gemeenschappelijke bepalingen van boek 4 (woonactoren), deel 1 (sociale woonorganisaties) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Zie de toelichting bij artikel 22 van dit besluit.

Artikel 153

Dit artikel wijzigt artikel 5.45 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen en voorziet in een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 154

Artikel 5.48 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt opgeheven omdat het subsidiestelsel (REG-subsidie) is afgelopen.

Artikel 155

Dit artikel past artikel 5.49 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan en bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen. Met ingang van 1 januari 2023 komt het Vlaams Woningfonds niet meer in

aanmerking voor subsidies voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Zij worden daarom uit dit subsidiestelsel geschrapt vanaf 1 januari 2023.

Artikel 156

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.50 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Allereerst wordt paragraaf 1 geschrapt omdat het beschikbare krediet dat in 2011 via artikel 5.48 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 helemaal is opgebruikt. Dit subsidiestelsel is dus afgelopen en kan worden opgeheven.

Vanuit de Europese Commissie werd in het kader van de middelen die ter beschikking werden gesteld voor de uitvoering van het relanceplan "Vlaamse veerkracht" opgemerkt dat de plaatsing van gascondensatie ketels hiermee niet kan gesubsidieerd worden. Om daaraan tegemoet te komen worden in paragraaf 4 van artikel 5.50 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, punten 1°, en 4° opgeheven. Door de invoering van een nieuw punt 2° wordt voorzien in een subsidie van 650 euro per wooneenheid die aangesloten is op de geoptimaliseerde collectieve verwarmingsinstallatie. Rekening houdend met het gegeven dat er geen subsidie kan worden toegekend voor de plaatsing van een gascondensatie ketel, gaan we uit van een gemiddelde subsidie van 6.734 euro per woning. Met een budget van 30 miljoen euro dat vanuit Europa wordt ter beschikking gesteld voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen, zullen op die manier ongeveer 4455 woningen een energetische renovatie kunnen ondergaan. Daarvoor werd uitgegaan van een gemiddeld subsidiedossier van 7.400 euro per sociale huurwoning en dus ongeveer 4050 sociale huurwoningen die een energetische renovatie hadden kunnen ondergaan.

In artikel 253 wordt een overgangsregeling voorzien voor initiatiefnemers waarvan de bestelling, in geval van te gunnen werkzaamheden, of de start van de werkzaamheden, is gebeurd voor 1 januari 2022.

Punt 3 brengt een wijziging aan in de tweede paragraaf. Met ingang vanaf 1 januari 2023 komt het Vlaams Woningfonds niet meer in aanmerking voor subsidies voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Zij worden daarom uit dit subsidiestelsel geschrapt.

Artikel 157

Dit artikel past artikel 5.51, eerste lid, 1° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. In de eerste plaats wordt voorzien in een terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Daarnaast wordt het Vlaams Woningfonds geschrapt aangezien deze organisatie vanaf 1 januari 2023 niet meer in aanmerking komt voor een subsidie voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen en om het stelsel van de VKF-subsidie af te stemmen op de komst van de woonmaatschappijen.

Artikel 158

Dit artikel past artikel 5.52 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. In de eerste plaats wordt voorzien in een terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Daarnaast wordt het Vlaams Woningfonds geschrapt aangezien deze organisatie vanaf 1 januari 2023 niet meer in aanmerking komt voor een subsidie voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen en om het stelsel van de VKF-subsidie af te stemmen op de komst van de woonmaatschappijen.

Artikel 159

Dit artikel past artikel 5.53, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. In de eerste plaats wordt voorzien in een terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het

decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Daarnaast wordt het Vlaams Woningfonds geschrapt aangezien deze organisatie vanaf 1 januari 2023 niet meer in aanmerking komt voor een subsidie voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen en om het stelsel van de VKF-subsidie af te stemmen op de komst van de woonmaatschappijen.

Artikel 160

Artikel 5.55 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt opgeheven omdat het subsidiestelsel (REG-subsidie) is afgelopen.

Artikel 161

Dit artikel brengt terminologische aanpassingen aan in punt 1° van artikel 5.57, tweede lid Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Met ingang vanaf 1 januari 2023 komen andere actoren dan de woonmaatschappijen niet meer in aanmerking voor subsidies bij de bouw en realisatie van sociale huurwoningen. Zij worden dan ook geschrapt als initiatiefnemer door de schrapping van punt 2° tot en met punt 5° van artikel 5.57, tweede lid.

Artikel 162

Dit artikel wijzigt artikel 5.71 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat een terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 163

De bepaling onder punt 1° past artikel 5.72, § 1 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op een zuiver terminologische manier aan, naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

De vervanging van het tweede lid van artikel 5.72, §1 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, voorzien in artikel 163, 2° van het ontwerpbesluit heeft als doel om aan te geven dat, inkomsten en uitgaven die in de berekening van de GSC worden verrekend, betrekking hebben op de volgende activiteiten binnen de woonmaatschappij:

- 1° alle sociale huurwoningen in eigendom of in huur van de woonmaatschappij in kwestie die verband houden met de uitvoering van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 1°, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met uitzondering van alle woningen binnen een woonproject met sociaal karakter die gefinancierd zijn met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb;
- 2° alle niet-residentiële ruimten van de woonmaatschappij in kwestie die gesubsidieerd zijn door het Vlaamse Gewest.”.

Artikel 164

Dit artikel past artikel 5.73 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op een zuiver terminologische manier aan, naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Voor de duidelijkheid wordt aangegeven dat slechts in geval van een fusie tussen twee of meer woonmaatschappijen het eventuele positieve saldo van de voorgaande referentie jaren komt te vervallen in het referentiejaar waarin de fusie plaatsvindt. De loutere omvorming tot

woonmaatschappij zonder herstructurering met andere sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij geeft dus geen aanleiding tot toepassing van paragraaf 4 van artikel 5.73.

Artikel 165

Dit artikel brengt artikel 5.74 terminologisch in overeenstemming met de integratie tot woonmaatschappij. Voor de toevoeging van een nieuw punt 8° wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 167

Artikel 166

Dit artikel wijzigt artikel 5.75 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voorziet in een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 167

Dit artikel voegt een nieuw artikel 5.75/1 toe aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021. Bij de oprichting van de woonmaatschappijen zal een compensatie mogelijk zijn wanneer sociale huurwoningen via een herstructurering, als vermeld in boek 12 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, terecht komen in een woonmaatschappij van een sociale huisvestingsmaatschappij die in minstens één van de referentie jaren in de periode 2017 tot en met 2021 GSC heeft ontvangen. Deze vergoeding wordt enkel toegekend in de eerste vijf jaar na de erkenning van de woonmaatschappij.

De vergoeding wordt berekend door het gemiddelde te berekenen van de definitief uitbetaalde GSC (dus ook rekening houdend met eventuele positieve saldi van de SHM in kwestie) van de referentie jaren 2017 tot en met 2021 van de sociale huisvestingsmaatschappij waarvan de sociale huurwoning vandaan komt. Vervolgens wordt de gemiddeld uitbetaalde GSC van de referentie jaren 2017 tot en met 2021 gedeeld door het aantal sociale huurwoningen die van de sociale huisvestingsmaatschappij in de berekening van GSC voor het referentiejaar 2021 werden meegenomen, en vermenigvuldigd met het aantal sociale huurwoningen die van deze sociale huisvestingsmaatschappij via een herstructurering zijn gaan deel uitmaken van de woonmaatschappij.

Deze subsidie zal worden vastgesteld en uitbetaald aan de woonmaatschappij op moment dat de GSC van een bepaald referentiejaar wordt vastgesteld en uitbetaald.

Artikel 168

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.76 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Punten 1° en 3° bevatten een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Met punt 2° wordt een technische correctie doorgevoerd waarbij een verwijzing wordt recht gezet: het moest namelijk artikel 5.46, §1, zijn in plaats van artikel 5.47, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 169

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.77 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en past dit artikel terminologisch aan naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 170

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.78 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en past dit artikel terminologisch aan naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 171

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.83, §3, derde lid, en §4, derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en past dit artikel terminologisch aan naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 172

Dit artikel wijzigt artikel 5.92, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Punt 1° bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

De aanpassing in punt 2° bevat eveneens een terminologische wijziging. Door de afschaffing van de kinderbijslag en de vervanging door het groeipakket, moet de definitie van persoon ten laste worden aangepast.

Er wordt voortaan dan ook verwezen naar gezinsbijlagen. Er wordt geopteerd om niet langer de uitbetaling als criterium te nemen maar wel of de persoon recht geeft op de gezinsbijlagen. Dat gegeven is immers voor de verhuurder op een eenvoudige elektronische wijze te verkrijgen.

Artikel 173

Dit artikel wijzigt artikel 5.102 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voorziet in een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 174

Dit artikel brengt een terminologische wijziging aan in artikel 5.117, eerste lid, 6° a) en b) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: zie toelichting bij artikel 172, punt 2°.

Artikel 175

Dit artikel bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen, van de artikelen 5.118, §2, tweede lid en 5.122 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 176

In artikel 5.129, §2, tweede lid Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een terminologische aanpassing gedaan: zie toelichting bij artikel 9, punt 1°.

Artikel 177

Dit artikel wijzigt artikel 5.137, eerste lid, 5° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: zie toelichting bij artikel 172, punt 2°.

Artikel 178

Dit artikel wijzigt artikel 5.152, 8°, a) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: zie toelichting bij artikel 172, punt 2°.

Artikel 179

Punt 1 bevat een terminologische wijziging van artikel 5.163, eerste lid naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen, en verduidelijkt dat het gaat over de opdrachten die de woonmaatschappij uitvoert in het kader van artikel 4.40, 4° van de Vlaamse Codex Wonen 2021 (dewelke voorheen werden uitgeoefend door het SVK).

Voor punten 2° en 3° wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 172, punt 2°.

In artikel 255 wordt in een overgangsbepaling voorzien voor afgesloten huurcontracten door SVK's.

Artikel 180

Dit artikel wijzigt artikel 5.164, §1, eerste lid, 3° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat een terminologische wijziging naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen, en verduidelijkt dat het gaat over de opdrachten die de woonmaatschappij uitvoert in het kader van artikel 4.40, 4° van de Vlaamse Codex Wonen 2021 (dewelke voorheen werden uitgeoefend door het SVK).

Artikel 181

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.167 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor de wijziging in punt 1° wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 172, punt 2°. Punten 2° en 3° voorzien in een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen en het werkingsgebied ervan. Punt 4° bevat de opheffing voor de uitzondering voor de gemeente Herstappe, omdat de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen volledig gebiedsdekkend zullen zijn, en Herstappe dan ook tot het werkingsgebied van één bepaalde woonmaatschappij zal behoren.

Artikel 182 tot en met 185

Deze artikelen brengen wijzigingen aan in de artikel 5.168, §1, tweede lid, artikel 5.170, artikel 5.172, derde lid en artikel 5.174 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voorzien bevatten zuiver terminologisch aanpassingen naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 186

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.176 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Onder punt 1° gebeurt een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de integratie tot woonmaatschappij en het werkingsgebied ervan. Punt 1° bevat daarnaast een opheffing van de passage voor de gemeente Herstappe, omdat de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen volledig gebiedsdekkend zullen zijn, en Herstappe dan ook tot het werkingsgebied van één bepaalde woonmaatschappij zal behoren. Voor punten 2° en 3° wordt verwezen naar de toelichting onder artikel 172, punt 2°.

Punt 4° voorziet opnieuw in een terminologische aanpassing naar aanleiding van de woonmaatschappij en haar werkingsgebied.

Artikel 187

Dit artikel wijzigt artikel 5.177 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor de wijziging onder punt 1 wordt verwezen naar de toelichting onder artikel 172, punt 2°.

Punt 2° vloeit voort uit de aangepaste terminologie in de begrippendefinities uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan de nieuwe situatie waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd tot één actor, de woonmaatschappij.

Punt 3° integreert de nieuwe terminologie voor woonmaatschappijen: onder punt 65°/1 van artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen werd namelijk een nieuwe definitie van het begrip “werkingsgebied” ingevoegd.

Artikel 188 en 189

Deze artikelen wijzigen de artikelen 5.178 en 5.181, §2, tweede lid Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voorzien in een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 190

Dit artikel wijzigt artikel 5.183, eerste lid, 3° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021. Onder punt 65°/1 van artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 werd een nieuwe definitie van het begrip “werkingsgebied” ingevoegd. Met deze aanpassing wordt de nieuwe terminologie voor woonmaatschappijen geïntegreerd.

Artikel 191

Dit artikel wijzigt artikel 5.184, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 192 tot en met 196

Deze artikelen brengen zuiver terminologische wijzigingen aan naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen, in artikel 5.186, eerste lid, artikel 5.191, paragrafen 1, 4 en 5, eerste lid, artikel 5.193, §1 en artikel 5.195/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ook worden de terminologische wijzigingen naar aanleiding van het groeipakket doorgevoerd (zie toelichting artikel 172, punt 2°).

Het besluit van de Vlaamse Regering van XXX 2021 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 treedt pas in werking op 1/7/22, terwijl de woonmaatschappijen al eerder gerealiseerd kunnen worden. Om ervoor te zorgen dat de huidige bepalingen van de renovatiepremie kunnen worden toegepast bij SVK-verhuur door een woonmaatschappij, worden drie wijzigingsbepalingen toegevoegd: de artikelen 5.186, 5.191 en 5.193 worden terminologisch gewijzigd. Deze treden onmiddellijk in werking. Op die manier kunnen ook SVK's, die al zijn omgevormd tot een WM, maar vóór de nieuwe renovatiepremie in werking treedt, van de huidige regeling gebruik maken.

De artikelen 192/1, 193, 196 en 256 daarentegen, kunnen pas in werking treden nadat ook het besluit van de Vlaamse Regering tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van XX 2021 in werking is getreden.

Zie ook de toelichting bij artikel 261 die de inwerkingtreding van deze bepalingen voorziet.

Zie ook de toelichting bij artikel 256 dewelke in een overgangsbepaling voorziet.

Artikel 197

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.196, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor de wijzigingen onder punt 1° en 2° wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 172, punt 2°.

Punt 3° voorziet in een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 198

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.201, derde lid en vierde lid, 4° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 199

Dit artikel wijzigt artikel 5.216, eerste lid, 3° a) en b) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Zie toelichting bij artikel 172, punt 2°.

Artikel 200

Dit artikel past artikel 5.217, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op een zuiver terminologische manier aan, naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 201

Dit artikel wijzigt artikel 5.218, derde lid, 1° Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 202

Dit artikel brengt twee wijzigingen aan in artikel 5.220, §4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De eerste wijziging verruimt de term ‘verkopen’ omdat het bijvoorbeeld ook moet kunnen gaan over een uitonverdeeldheidstreding om te voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.

In het derde lid van artikel 5.220, §4 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het woord “sociale woonorganisatie” aangepast naar “woonmaatschappij” omdat het enkel op woonmaatschappijen betrekking kan hebben.

Artikel 203

Dit artikel brengt wijzigingen aan in de artikelen 5.222 en 5.223, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 204

Dit artikel vervangt artikel 5.225 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Als een sociale koopwoning, ondanks voldoende publiciteit, niet verkocht kan worden, kan een initiatiefnemer deze inschakelen als een sociale huurwoning. Daarbij bestaat nu de mogelijkheid dat de initiatiefnemer hiervoor een FS3-lening kan opnemen indien de woning in overeenstemming is met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen van een sociale huurwoning. Het bedrag van de FS3-lening houdt rekening met de grond waarop de lening werd gerealiseerd en de bouwkost er van zoals uitgewerkt in artikel 5.38 tot en met 5.44 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Om in aanmerking te komen voor een FS3-lening zal de initiatiefnemer dezelfde programmacyclus moeten doorlopen als bij de aankoop van een of meer goede woningen, vermeld in artikel 4.15, §1, eerste lid, 3° van het voormelde besluit.

Artikel 205

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.227, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voorziet in een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 206

Dit artikel past artikel 5.230, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op een zuiver terminologische manier aan, naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 207

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.231 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 Voor de wijzigingen onder punt 1° en 2° wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 172, punt 2°. Punt 3° voorziet in een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 208 tot en met 217

Deze artikels brengen wijzigingen aan in de artikelen 5.232 tot en met artikel 5.245 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevatten een terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 218

Met de verwijzing naar artikel 43, §2, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 wordt in artikel 7.13, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 verwezen naar de projecten die op 31 oktober 2017 waren opgenomen in de projectenlijst en die geacht worden de renovatietoets en lokale woontoets, indien van toepassing, succesvol te hebben doorlopen. De verrichtingen van het project zijn dus principieel vatbaar voor programmatie. In artikel 7.13 van het voormelde besluit wordt voor deze projecten vastgesteld dat een gemeente deze niet tijdelijk kan stopzetten waardoor ze van de projectenlijst kunnen worden geschrapt.

In de praktijk blijkt echter dat bij de opmaak van deze lijst een aantal projecten zijn opgenomen waarvan het momenteel duidelijk is geworden dat deze niet meer zullen worden gerealiseerd of waarop de visie van de gemeente is gewijzigd. Daarom wordt met de aanpassing van dit artikel in de mogelijkheid voorzien dat een gemeente deze projecten, na overleg met de initiatiefnemer, tijdelijk kan stopzetten of inwisselen voor een project waarvoor de beleids-toets werd aangevraagd. Deze mogelijkheid geldt enkel totdat een van verrichtingen die deel uitmaakt van het project in kwestie, minstens wordt opgenomen in de meerjarenplanning.

Artikel 219

Dit artikel wijzigt artikel 7.16 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 220

Dit artikel betreft een technische rechtzetting van een foutieve verwijzing in artikel 7.18 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen..

Artikel 221

Dit artikel wijzigt artikel 7.19 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende

wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 222

Dit artikel heft de artikelen 7.20 en 7.21 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het eerste artikel regelde de beoordeling van de SHM's bij de eerste visitaties die zij moeten ondergaan. Dit artikel kan geen verdere uitwerking hebben en wordt opgeheven.

Het artikel 7.21 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 regelde de 'bezoldigingsvoorwaarden' van de directeurs van de SHM's in de overgangsfase van de toepasselijke regeling vanaf 1 augustus 2014. De bepaling heeft haar relevantie verloren en wordt dan ook opgeheven.

Artikel 223

Met deze aanpassing aan artikel 7.29, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zal het forfait voor de algemene onderhouds- en werkingskosten ook kunnen worden gebruikt in de berekening van de GSC tot en met het referentiejaar 2023, die wordt vastgesteld in 2024. Gezien de complexiteit die zou komen kijken om tot een nieuw forfait te komen, werd er voor gekozen om het huidige forfait aan te houden en dit mee te nemen in de grotere operatie als er na de komst van de woonmaatschappijen werk wordt gemaakt van een eengemaakte financiering/subsidiëring.

Artikel 224

Dit artikel wijzigt artikel 7.40 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bevat een zuiver terminologische aanpassing naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 225

Dit artikel zorgt ervoor dat bijlage 1 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 terminologisch wordt aangepast naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 226

Dit artikel zorgt ervoor dat bijlage 7 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 terminologisch wordt aangepast naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 227

Dit artikel bevat een terminologische aanpassing van artikel 1, tweede lid van bijlage 9 van het Besluit Vlaamse Codex 2021 naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen van artikel 1 van bijlage 9 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 228

Dit artikel vervangt artikel 2 van bijlage 9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Als er sociale huurwoningen worden verkocht door een woonmaatschappij is daarop de herinvesteringsverplichting zoals opgenomen in artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing.

Artikel 229

Met dit artikel worden de modelstatuten van de SHM's, opgenomen in bijlage 10 "Modelstatuten van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk" vervangen door de modelstatuten voor de woonmaatschappijen (bijlage 1 bij dit besluit).

Artikel 230

Bijlage 11 bij het BVCW betrof de modelstatuten voor SHM's met de rechtsvorm van een NV. Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen voorziet enkel nog in de rechtsvorm van de BV voor de woonmaatschappijen. Wel zijn er overgangsmaatregelen voorzien voor SHM's die zich omzetten tot woonmaatschappij. Die overgangsmaatregelen noodzaken een beperkt aantal afwijkende bepalingen op de modelstatuten die voor woonmaatschappijen werden ontworpen. Om verwarring te vermijden werd er daarom voorzien in de mogelijkheid voor SHM's die zich omvormen om ofwel de modelstatuten aan te nemen zonder de overgangsbepalingen uit het vermelde decreet (bijlage 10), ofwel de modelstatuten met inbegrip van die overgangsbepalingen (bijlage 11). Dit artikel vervangt bijlage 11 door bijlage 2 die bij dit besluit is gevoegd.

Artikel 231

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5 van bijlage 12 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er is voor alle initiatiefnemers van sociale huurwoningen een herinvesteringsverplichting van toepassing op de sociale huurwoningen. In bijlage 12 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gaat het echter over de verkoop van leegstaande niet-residentiële ruimten (niet gesubsidieerd) en garages (gesubsidieerd en niet-gesubsidieerd). Momenteel was er op deze verkopen een herinvesteringsplicht van toepassing waarbij in eerste instantie de lening moet worden terugbetaald. Het resterende bedrag (de netto-opbrengst) moet worden geherinvesteerd in de sociale huisvestingssector met het oog op het behoud van het patrimonium conform artikel 5.43 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Aangezien genoemd artikel 5.43 wordt opgeheven en vervangen in het kader van de nieuwe herinvesteringsplicht werd er voor geopteerd om de herinvesteringsplicht op deze onroerende goederen te laten schrappen. De middelen die immers uit deze verkopen in de woonmaatschappij/sociale huisvestingsmaatschappij binnenstromen, kunnen enkel worden aangewend binnen de sociale huisvestingssector.

Artikel 232

Dit artikel past bijlagen 13 en 14 terminologisch aan naar aanleiding van de in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, voorziene oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 233

Dit artikel brengt een terminologische aanpassing aan in bijlage 18 van het Besluit Vlaamse Codex. Zie de toelichting bij artikel 9, punt 1°.

Artikel 234

Dit artikel brengt wijzigingen aan in bijlage 22 en 23 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Punten 1°, 2° en 3° voorzien in een terminologische aanpassing naar aanleiding van de integratie tot woonmaatschappij en het werkingsgebied ervan.

In punt 4° wordt de mogelijkheid geschrapt dat twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen voor hetzelfde territoriale niveau een gemeenschappelijk inschrijvingsregister kunnen openen. In de nieuwe context waarbij elke woonmaatschappij zijn eigen werkingsgebied zal hebben, is dit namelijk niet meer mogelijk.

In punt 5° wordt tenslotte een terminologische aanpassing gedaan: zie toelichting bij artikel 9, punt 1°.

In punt 6° wordt opnieuw een terminologische wijziging doorgevoerd, zoals toegelicht onder artikel 9, punt 2°.

HOOFDSTUK 7

Artikel 235

In de artikelen 235 tot en met 237 wordt in uitvoering van paragraaf 3 van artikel 205 van het Decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen de mogelijkheid tot het bekomen van een tijdelijke erkenning voorzien. De erkenning als sociale

huisvestingsmaatschappij kan daardoor voor maximaal 6 maanden worden verlengd. De tijdelijke erkenning is enkel mogelijk voor sociale huisvestingsmaatschappijen die aantonen dat ze zich binnen die tijdelijke verlengingsperiode kunnen omvormen tot woonmaatschappij, door zichzelf om te vormen van SHM tot woonmaatschappij of door een herstructurering door te voeren met een andere woonmaatschappij (of met een SHM die kan aantonen dat die zich kan omvormen tot woonmaatschappij). Deze regeling strekt ertoe te vermijden dat sociale huisvestingsmaatschappijen die beogen om uiterlijk op 30 juni 2023 te beantwoorden aan alle voorwaarden om definitief erkend te worden als woonmaatschappij, maar de nodige stappen daartoe (conformering van de statuten, afronding van eventuele fusies etc.) nog niet volledig hebben gezet, hun erkenning van rechtswege zouden verliezen op 1 januari 2023. Een tijdelijke erkenning moet het mogelijk maken voor erkende sociale huisvestingsmaatschappijen om hun jaarrekening voor het boekjaar dat eindigt op 31 december 2022 af te sluiten en een fusie met boekhoudkundige retroactiviteit tot 1 januari 2023 mogelijk te maken.

De procedure voorziet dat de aanvraag tot tijdelijke verlenging van de erkenning als SHM – die in principe van rechtswege verstrijkt op 1 januari 2023 - kan ingediend tot 30 september 2022. Die deadline moet het mogelijk maken om de aanvragen op hun volledigheid en ten gronde te onderzoeken.

De tweede paragraaf van artikel 235 omschrijft de vorm en inhoud van de aanvraagdossiers en delegeert aan de minister de bevoegdheid om voorlegging van bijkomende gegevens en stukken in het aanvraagdossier te eisen.

De derde en vierde paragraaf voorzien de termijnen van behandeling. Bij gebrek aan tijdig ministerieel besluit, wordt de tijdelijke erkenning geacht te zijn verleend.

Artikel 236

Dit artikel voorziet dat de tijdelijke erkenning ingaat op 1 januari 2023, uiterlijke datum waarop de woonmaatschappijen opgericht en erkend dienen te zijn. De tijdelijke erkenning als SHM loopt uiterlijk af op 30 juni 2023. Uiterlijk voor die datum moet de vennootschap dus als woonmaatschappij zijn erkend. Anders is het verlies van de erkenning definitief.

Artikel 237

Dit artikel voorziet in een enigszins vereenvoudigde erkenningsprocedure voor bestaande SHM's.

Indien hun aandeelhouderstructuur of samenstelling van het bestuursorgaan nog niet voldoet aan de erkenningsvoorwaarden van een woonmaatschappij, kunnen zij niettemin worden erkend. Daarvoor dienen zij alleszins te voldoen aan de procedurele vereisten, zoals die gelden voor een nieuwe maatschappij. De inhoudelijke verantwoording kan dan ook grotendeels gevonden worden in de verantwoording bij artikel 69.

Er wordt verduidelijkt dat de beslissing over de tijdelijke erkenning ook geldt voor de statutenwijzigingen die eventueel met de erkenning gepaard zouden moeten gaan. De tweede zin is bedoeld om alle discussie uit te sluiten dat geen sprake kan zijn van een stilzwijgende goedkeuring van de statutenwijziging ingeval van weigering van de tijdelijke erkenning (zie ook artikel 4.102 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Om te vermijden dat voorafgaande goedkeuring van conforme statuten zou geweigerd worden is de mogelijkheid voorzien om in de weigeringsbeslissing van de erkenning toch een goedkeuring van de statutenwijziging op te nemen.

Artikel 238

Dit artikel bevat de overgangsregeling voor de bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, t.t.z. voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren die vóór de datum van inwerkingtreding van artikel 74 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen zijn erkend overeenkomstig de dan geldende erkenningsvoorwaarden.

Paragrafen 1 en 2 voorzien respectievelijk in een regeling voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren die in de overgangsfase hun erkenning behouden. De bedoeling is dat voor deze woonactoren de bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing blijven zoals die van toepassing waren de dag vóór de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van dit besluit.

De enige andere uitzonderingen zijn artikel 5.43 en boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: het genoemde artikel bevat de herinvesteringsplicht voor SHM's, die onmiddellijk wordt opgeheven en vervangen door de nieuwe herinvesteringsverplichting die met het decreet van 9 juli 2021 werd ingevoerd en meteen van toepassing is op alle initiatiefnemers van sociale huurwoningen, zonder onderscheid.

Het uitsluiten van boek 6 heeft te maken met de aankomende wijziging aan dit boek, naar aanleiding van het Besluit van de Vlaamse Regering van xxx tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur. De toepassing van de bepalingen uit boek 6 op nog niet omgevormde SHM's en SKV's (tot 30/6/2023) wordt in dat besluit geregeld.

In het tweede lid wordt bepaald dat de minister, reeds vóór de indiening van een aanvraag tot erkenning als woonmaatschappij, statutenwijzigingen van een sociale huisvestingsmaatschappij kan goedkeuren die de statuten reeds (gedeeltelijk) in overeenstemming brengen met de erkenningsvoorwaarden als woonmaatschappij. Dergelijke goedkeuringen kunnen geenszins worden geïnterpreteerd als een verbintenis om de sociale huisvestingsmaatschappij in een later stadium te erkennen als woonmaatschappij. De minister behoudt zijn volledige beoordelingsbevoegdheid bij het nazicht van de eigenlijke erkenningsaanvraag. In elk geval kan de naamswijziging tot woonmaatschappij slechts plaatsvinden eens de erkenning als woonmaatschappij is goedgekeurd.

Het derde lid van paragraaf 1 en het tweede lid van paragraaf 2 voorzien in overgangsregeling voor wat betreft de toepassing van het Energiebesluit van 19 november 2021. In dat besluit worden de woorden sociale huisvestingsmaatschappij en sociaal verhuurkantoor immers meteen vervangen door woonmaatschappij, terwijl er nog tot eind juni 2023 SHM's en SVK's kunnen blijven bestaan die uiteraard ook nog steeds toepassing moeten kunnen maken van de bepalingen uit het Energiebesluit.

Artikel 239

De in artikel 238 genoemde sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen, die in de overgangsfase hun erkenning behouden, worden meteen onderworpen aan de herinvesteringsverplichting uit het nieuwe artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 (zie toelichting bij artikel 22 van dit besluit, dat de nieuwe uitvoeringsmodaliteiten in de artikelen 4.4/1, 4.4/2 en 4.4/4 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 invoegt). Deze laatste bepalingen zijn meteen van toepassing, in de plaats van artikel 5.43 Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, dat met artikel 152 van dit besluit werd opgeheven. Dit wordt geregeld in het eerste lid van artikel 239.

Het tweede lid van dit artikel somt de bepalingen uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op die van toepassing zijn op de sociale huisvestingsmaatschappijen zoals beschreven in artikel 238. De erkende, nog niet omgevormde SHM's blijven volgens artikel 238 in de overgangsfase onderworpen aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals het van toepassing was op de dag vóór de inwerkingtreding van dit besluit. De genoemde SHM's worden echter meteen ook onderworpen aan de toepassing van de artikelen 4.2, derde lid, 4.15, §1, vijfde lid, 4.18, 4.23, 4.28, 4.29/1, 4.54, 4.55, eerste lid, 4.56, § 3, tweede lid, 4.62, tweede lid, 4.66, 4.151, §3, tweede lid, 4.155/1 tot en met 4.155/4, 5.40, §2, tweede lid, 5.41, §2, tweede lid, 5.42, §1, derde lid, 5.50, §1 en 4, artikel 5.220, §4, tweede lid, 5.225, 7.13, eerste lid, 7.18, 7.29 en artikel 2 van bijlage 9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 240

Met ingang vanaf 1 januari 2023 komen de lokale besturen en het Vlaams Woningfonds niet meer in aanmerking voor een subsidie voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Dit artikel voorziet in een overgangsregeling waarbij ook rekening wordt gehouden met de projecten van een

sociale huisvestingsmaatschappij die niet tijdelijk werd erkend, en de projecten van een woonmaatschappij die buiten haar werkingsgebied liggen en die zullen moeten worden overgedragen.

In het eerste lid wordt aangegeven dat een project in de projectenlijst van één van de hierboven vernoemde initiatiefnemers niet meer in aanmerking kan komen voor een subsidie, indien nog geen enkele verrichting van dit project door de VMSW werd toegewezen op een jaarbudget. Indien dit project wordt overgedragen aan de woonmaatschappij die actief is in het werkingsgebied waar dit project is gelegen, komt ze voor de realisatie van dit project wel in aanmerking voor de subsidies voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Concreet blijven verrichtingen van deze projecten in eerste instantie op de meerjarenplanning (MJP) en korte termijnplanning (KTP) staan zodat de overdracht niet leidt tot het opnieuw doorlopen van de programmacyclus om in aanmerking te komen voor een subsidie.. Indien het project niet wordt overgedragen of er wordt om een andere reden geen vooruitgang geboekt in de realisatie van dit project, is reeds voorzien dat de beoordelingscommissie verrichtingen van het project kan schrappen van de MJP en KTP (artikel 4.30, §3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Daarnaast kunnen de lokale besturen vanuit hun regisseursrol de projecten op de projectenlijst tijdelijk stopzetten of omwisselen met een ander project (artikel 4.18 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Omdat projecten meestal bestaan uit verschillende verrichtingen, moet gegarandeerd blijven dat het hele project subsidiabel blijft, ook wanneer de bestelling, in geval van te gunnen werkzaamheden, van één van de verrichtingen pas na 1 januari 2023 kan gebeuren. Daarom is in het tweede lid bepaald dat als van een project in de projectenlijst van één van de hier boven vermelde initiatiefnemers, één verrichting door de VMSW is toegewezen op een jaarbudget vóór 1 januari 2023, de initiatiefnemer ook na 1 januari 2023 in aanmerking komt voor de subsidie voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen, zelfs al is die initiatiefnemer geen woonmaatschappij.. Op die manier wordt vermeden dat de initiatiefnemer het project niet zou kunnen afwerken alvorens het over te dragen. Omdat het meestal in het belang van de overnemer zal zijn om projecten in een zo vroeg mogelijke fase over te nemen, wordt eerder verwacht dat lopende projecten zullen worden overgedragen van zodra duidelijkheid is over de woonmaatschappij die erkend zal worden voor de gemeente waarin het project gelegen is. Daarom wordt ook uitdrukkelijk voorzien dat indien het project tijdens de uitvoeringsfase wordt overgedragen aan de woonmaatschappij die actief is in het werkingsgebied waar dit project is gelegen, die woonmaatschappij – zonder de programmacyclus opnieuw te moeten doorlopen; indien al een verrichting was opgenomen op de MJP of KTP blijft die daar staan na de overdracht van het project - ook in aanmerking komt voor dezelfde subsidies als de initiële initiatiefnemer als het project wordt uitgevoerd zoals het werd opgenomen in de projectenlijst.

Artikel 241

In de periode 2017 – 2019 werd er jaarlijks aan de VMSW een bedrag van twee miljoen euro ter beschikking gesteld voor de toekenning van een subsidie aan de SHM's om de gehele of gedeeltelijke eventuele nadelige financiële gevolgen van een herstructurering voor een sociale huisvestingsmaatschappij te compenseren. Deze herstructureringen vonden toen plaats in het kader van de professionalisering van de sociale huisvestingssector waarbij een nieuwe erkenningsvoorwaarde werd opgelegd dat een maatschappij over minstens 1.000 sociale huurwoningen moet beschikken.

De komst van de woonmaatschappijen bouwt hier voor een stuk op verder. Daarbij zullen ook herstructureringen plaatsvinden om tot woonmaatschappijen te komen waardoor er in een gelijkaardig subsidiemechanisme te voorzien voor de compensatie van dergelijke kosten. Dit artikel laat toe dat de middelen die nog niet waren aangewend voor de uitbetaling van een subsidie, zoals vermeld in de bovenstaande alinea, ook kunnen worden ingezet voor de uitbetaling van toelage voor de compensatie van kosten om via een herstructurering tot een woonmaatschappijen te komen.

Met het oog op de continuïteit in de betoelaging van de sociale huisvestingssector, wordt voorzien dat het beschikbare krediet vermeld in artikel 4.157, tweede lid BVR VCW 2021, dat voor de

inwerkingtreding van dit besluit van kracht was (fusiesteun), kan worden aangewend voor de toekenning van een subsidie die de vorming van de woonmaatschappijen ondersteunt.

Artikel 242

Dit artikel bevat een overgangsbepaling voor de toepassing van de artikelen 4.40, 4.42 en 4.43 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021. De gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen (voor wie de algemene overgangsbepaling uit artikel 238 geldt en dewelke in dit artikel dus niet worden opgenomen) moeten tot 1 januari 2023 in aanmerking blijven komen voor leningen uit het Rollend Grondfonds.

Artikel 243

Momenteel kunnen SVK's voor de opvang van tijdelijke liquiditeitstekorten een renteloze lening opnemen bij de VMSW. Met het voorliggende besluit wordt deze mogelijkheid opgeheven en afgestemd op de financieringsmogelijkheden waarop de SHM en woonmaatschappijen beroep kunnen doen. In afwachting dat een SVK echter is omgevormd tot een woonmaatschappij zal ze wel nog tot 30 juni 2023 een renteloze lening kunnen aanvragen bij de VMSW voor de opvang van tijdelijke liquiditeitstekorten.

Artikel 244

Bij de overdracht van onroerende goederen bepaalt artikel 4.81 van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat er een vergoeding door de sociale woonactoren aan de VMSW moet worden betaald die 1% bedraagt van de verkoopprijs, exclusief BTW. Deze vergoeding wordt niet aangerekend indien het gaat over de overdracht van onroerende goederen die werden gefinancierd met een NFS2- of FS3-lening. Om tot woonmaatschappijen te komen zullen er onroerende goederen worden overgedragen tussen de verschillende initiatiefnemers. Met deze bepaling wordt ervoor gezorgd dat er bij de overdrachten in het kader van de vorming van woonmaatschappijen geen beheersvergoeding verschuldigd is aan de VMSW.

Artikel 245

Dit artikel bevat een overgangsbepaling voor de toepassing van artikel 4.128 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor de oprichting van of omvorming tot de woonmaatschappijen wordt bepaald dat, zoals in het verleden, bij fusies door opslorping van een maatschappij rekening wordt gehouden met de laatste visitatie voor de fusie en met de opvolging en uitwerking van eventuele verbeterplannen die hiervan het vervolg waren.

Artikel 246

Dit artikel bevat een overgangsbepaling voor de toepassing van artikel 4.130 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Om de vorming van de woonmaatschappijen te vergemakkelijken wordt een gelijkaardige bepaling voorzien voor de sociale huisvestingsmaatschappijen als wat voorzien is in artikel 95 van dit besluit. Die bepaling wordt ook uitgebreid naar de SVK's met het oog op eventuele overdrachten van algemeenheid om niet (zie ook artikel 212 van het decreet van 9 juli 2021). Om diezelfde reden wordt ook voor woonmaatschappijen voorzien dat geen machtiging is vereist voor giften van sociale verhuurkantoren.

Artikel 247

Dit artikel maakt het mogelijk dat ook sociale huisvestingsmaatschappijen beroep kunnen doen op dezelfde financieringsmogelijkheden van woonmaatschappijen bij de verwerving van onroerende goederen dienstig voor sociale huisvesting van een lokaal bestuur, van een SVK, van een andere SHM, van het VWF of van de VMSW. Hoewel er wordt van uit gegaan dat een SHM zich eerst juridisch zal omvormen tot woonmaatschappij en daarvoor een erkenning zal aanvragen, alvorens onroerende goederen van andere woonactoren te verwerven, is het niet uitgesloten dat er om juridisch-technische efficiëntieredenen overdrachten plaatsvinden vooraleer de erkenning als woonmaatschappij is verkregen. De vorming van woonmaatschappijen is immers gebonden aan een strak tijdsplan, waarbinnen talrijke herstructureringen moeten plaatsvinden, en waarbij het soms efficiënter kan zijn om eerst een aantal overdrachten via verkoop te organiseren om naderhand via

een herstructurering een groter geheel te kunnen over dragen aan een andere woonmaatschappij of sociale huisvestingsmaatschappij, die zich nog moet omvormen tot woonmaatschappij.

Artikel 248

Dit artikel bevat een overgangsbepaling bij artikel 4.172 Besluit Vlaamse Codex (zie de toelichting bij artikel 129 van dit besluit, dat wijziging aanbrengt in artikel 4.172). Wanneer de met toepassing van artikel 4.172, tweede lid aan een sociaal verhuurkantoor toegestane vijfjaarlijkse periode waarin aanspraak kan worden gemaakt op de basissubsidie-enveloppe afloopt voor 30 juni 2023, wordt deze automatisch, zonder een aanvraag, vermeld in het vierde lid van hetzelfde artikel, verlengd tot uiterlijk 30 juni 2023.

Artikel 249

Dit artikel regelt de berekeningswijze en de overdracht van de saldi van de impuls- en de groeisubsidie waarover SVK's op het moment van de overdracht van huurovereenkomsten nog beschikken. Er wordt voor iedere overgedragen huurovereenkomst een aandeel van het op het moment van de overname resterende saldo overgedragen dat bepaald wordt op basis van het resultaat van de breuk van aantal overgedragen huurovereenkomsten gedeeld door het totaal aantal huurovereenkomsten op het moment van de overdracht.

Artikel 250

Dit artikel bevat een overgangsbepaling voor de toepassing van artikel 4.182 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (betreffende Huurpunt) in verband met de bestaande, erkende SVK's die nog niet tot een woonmaatschappij zijn omgevormd.

Artikel 251

Dit artikel schrijft een overgangsbepaling in voor de toepassing van de artikelen 4.186 tot en met 4.194, tot zolang alle sociale huurwoningen en sociale koopwoningen van het Vlaams Woningfonds zijn overgedragen aan een woonmaatschappij.

Artikel 252

Dit artikel voorziet in een overgangsbepaling voor het VWF, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en welzijnsverenigingen in verband met de toepassing van artikel 5.42, §1, derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het derde lid blijft van toepassing op de genoemde initiatiefnemers tot 1 januari 2023.

Artikel 253

De overgangsregeling in verband met artikel 5.50 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zorgt er voor dat sociale huisvestingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds die de werken hebben besteld, in geval van te gunnen werkzaamheden, of de start van de werkzaamheden (eerder uitzonderlijk als men bijvoorbeeld de opdracht geeft aan eigen personeel om bepaalde werken uit te voeren, is gebeurd voor 1 januari 2022), nog in aanmerking kunnen komen voor een subsidie voor de plaatsing van een gascondensatieketel. Op die manier kunnen toekomstige dossiers rekening houden met deze aanpassing, wat niet het geval was voor dossier die op het punt stonden om te gunnen of de werken op te starten.

Artikel 254

Dit artikel voorziet in een overgangsbepaling over hoe er moet worden omgegaan met positieve saldi binnen de GSC, als vermeld in artikel 5.72, §2, tweede lid, van het besluit Vlaamse Codex wonen van 2021.

Als een SHM of woonmaatschappij sociale huurwoningen in het kader van de van de vorming van woonmaatschappijen via een herstructurering overdraagt aan een SHM of woonmaatschappij, wordt het laatste gekende positieve saldo van de overdragende SHM of woonmaatschappij als volgt aangepast: het positieve saldo wordt vermenigvuldigd met de woningen die in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen via een herstructurering werden overgedragen, en gedeeld

door het aantal sociale huurwoningen die bij de berekening van de GSC in het referentie van het laatste berekende positieve saldo van de SHM of woonmaatschappij in rekening werden gebracht.

Artikel 255

Dit artikel voorziet in een overgangsbepaling voor de toepassing van artikel 5.163, eerste lid, 1^o, c) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 256

Dit artikel voorziet in een overgangsbepaling voor tegemoetkomingen voor te bouwen, te renoveren, te verbeteren of aan te passen woningen (Boek 5, Deel 5, Titel 3 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021): in de periode tot 30 juni 2023 worden erkende SVK's, die nog niet werden omgevormd tot woonmaatschappijen gelijkgesteld met een woonmaatschappij.

Zie ook toelichting bij artikel 261 dat de inwerkingtreding van de artikelen 193, 195 en 256 bepaalt.

Artikel 257

Dit artikel voorziet voor nog niet omgevormde sociale huisvestingsmaatschappijen in een overgangsbepaling voor de toepassing van artikel 5.220 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 258 en 259

In 2020 werden alle besluiten van de Vlaamse Regering die betrekking hebben op wonen gebundeld in een eengemaakt uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Tijdens deze codificatie-oefening werden de artikelen 23 en 24 van het voormalige Fusiesteunbesluit van 27 oktober 2017 onbedoeld geschrapt. Dit betreft een zuivere vergetelheid. Het is de bedoeling om deze technische fout recht te zetten, zonder inhoudelijke wijziging aan de regels. Enkel de verwijzing naar het vernieuwde Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de nieuwe Vlaamse Codex Wonen werd aangepast. Door deze rechtzetting wordt ervoor gezorgd dat sociale huisvestingsmaatschappijen nog beroep kunnen doen op de bestaande (maar per vergissing niet opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021), gunstige regels in verband met bodemverplichtingen.

De inwerkingtreding van deze artikelen wordt daarom met terugwerkende kracht bepaald op de datum van de inwerkingtreding van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, te weten 1 januari 2021. Zie ook artikel 261.

Artikel 260

Dit artikel bepaalt in het eerste lid dat de huidige mogelijkheid om verhuurbare sociale huurwoningen te verkopen na 15 jaar opgeschort wordt tot 1 januari 2028. Sociale huurwoningen kunnen volgens de huidige regeling al verkocht worden na 15 jaar ter beschikking te zijn gesteld. De woning wordt dan eerst aangeboden aan de zittende huurder en als hij niet op het aanbod ingaat, wordt de woning openbaar verkocht.

Het tijdelijk karakter van de maatregel is ingegeven vanuit de zorg tot maximaal behoud van het sociaal woonpatrimonium. Voor de duidelijkheid moet erop worden gewezen dat dit moratorium enkel slaat op de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen buiten de huursector en geen overdracht verhindert naar een woonmaatschappij of SHM in het kader van de vorming van woonmaatschappij.

Het tweede lid bevat een overgangsbepaling in het kader van het moratorium van de vrijwillige verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen. Er worden een aantal situaties opgesomd waarin de verkoop nog kan plaatsvinden omdat er al stappen gezet zijn in de verkoopprocedure. Ten eerste het geval waarbij de venale waarde van de woning is vastgesteld vóór de datum van dit ontwerpbesluit (10 dagen na bekendmaking van dit ontwerpbesluit in het Belgisch Staatsblad) om de woning te verkopen aan de zittende huurder. Dit impliceert dat de zittende huurder is ingegaan op het aanbod van de woning. Het schattingsverslag mag maximaal een jaar oud zijn. Ten tweede

het geval waarbij de zittende huurder niet is ingegaan op het aanbod en de procedure van de openbare verkoop is opgestart vóór de inwerkingtreding van dit ontwerpbesluit. Ten slotte het geval waarbij gekozen is voor de procedure van een bieding onder gesloten envelop omdat de openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of als de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde. Ook voor deze situatie is bepaald dat de vrijwillige verkoop kan plaatsvinden als de procedure van een bieding onder gesloten envelop is opgestart vóór de inwerkingtreding van dit ontwerpbesluit.

Artikel 261

Dit besluit treedt in werking op de tiende dag na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, behalve wat betreft de bepalingen waarvan dit artikel de inwerkingtreding regelt.

Artikel 19,3°, artikel 23, 2°, artikel 31, 1° en 3°, artikel 39, artikel 50, 1°, artikel 148, 2°, artikel 155, 2°, artikel 156, 3°, artikel 157, 2°, artikel 158, 2° en 4°, artikel 159, 2°, en artikel 161, 2° treden in werking op 1 januari 2023.

De artikelen, 193, 196 en 256 van dit besluit treden pas in werking op de dag dat het besluit van de Vlaamse Regering xxx (Reno) 2021 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energieprijzen en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in werking treedt. Dit besluit vervangt het volledige hoofdstuk over de renovatiepremie en het begrip “SVK” wordt daarin vervangen door de term “woonmaatschappij”.

Ook de bijhorende overgangsbepaling uit artikel 256 treedt pas op dat moment in werking. Dankzij deze bepaling zullen ook de SVK's die nog niet zijn omgevormd als een woonmaatschappij gelezen worden, zodat ook de nieuwe premie bij SVK-verhuur geldt.

De artikelen 258 en 259 hebben uitwerking met ingang vanaf 1 januari 2021.

Bij gebrek aan rechtsgrond voor artikel 4.160 Besluit Vlaamse Codex van 2021, kon genoemd artikel tot op heden nog niet in werking treden. Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen voorziet in artikel 118 een rechtsgrond voor de Vlaamse Regering om een subsidie te verlenen indien woonmaatschappijen vrijwillig een beroep doen op externe bijstand. De Vlaamse Regering bepaalt in dit artikel dat artikel 4.160 Besluit Vlaamse Codex van 2021 in werking treedt op dezelfde datum als de datum waarop artikel 118 van het vermelde decreet in werking treedt.

Artikel 261

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Voorafgaand moet opgemerkt worden dat de voorziene compensatie voor het eventueel verlies van GSC n.a.v. een herstructurering tot woonmaatschappij (artikel 167) geen budgettaire impact heeft op de begroting van het Vlaamse Gewest. De compensatie die een woonmaatschappij zal kunnen krijgen, zal immers ook als een opbrengst worden meegenomen in de berekening van de GSC. In de veronderstelling dat de woonmaatschappij een GSC-trekker is, die woningen via een herstructurering overneemt van een SHM die ook een GSC-trekker was, zal die compensatie dus eigenlijk het binnenkomende tekort van de overgenomen sociale huurwoningen compenseren. Dit zal dus niet leiden tot een bijkomende uitgave in de begroting van het Vlaamse Gewest, maar enkel

een tijdelijk uitstel van een vermindering van de uitgaven naar aanleiding van de overdracht van het patrimonium.

Wanneer we dan naar het omgekeerde scenario kijken, waarbij een niet GSC-trekker sociale huurwoningen zal implementeren via een splitsing/fusie van een SHM die jaarlijkse GSC ontving, zal die in de eerste vijf jaar een compensatie krijgen die niet extra zal doorwegen op het budget. In de veronderstelling dat deze operatie om tot woonmaatschappijen te komen niet was opgezet, had dit bedrag immers jaarlijks aan de SHM in kwestie moeten betaald worden. Na vijf jaar en afhankelijk van het overschot die de niet GSC-trekker heeft op het verschil tussen zijn opbrengsten en uitgaven die in de GSC-berekening worden meegenomen, kan zich dan de situatie voordoen dat er hier helemaal geen of minder GSC zal moeten worden uitbetaald. Hier kan zich dus na 5 jaar een positieve budgettaire impact voordoen.

Bij het berekenen van de budgettaire impact wordt rekening gehouden met de expliciete wens van de decreetgever dat overdrachten maximaal via herstructurering verlopen. Slechts wanneer een overdracht via een herstructurering niet kan, mogen overdrachten immers gebeuren via een verkooptransactie. Rekening houdend met de decretale bepalingen en de toelichtingen daaromtrent in de memorie van toelichting kan worden afgeleid dat de decreetgever pas een overdracht via verkoop mogelijk acht, wanneer het om een overdracht gaat van minder dan 100 onroerende goederen. Bij het berekenen van de budgettaire impact (ook in de volgende luiken) wordt er van uitgegaan dat alle overdrachten naar woonmaatschappijen gebeuren via een herstructurering behalve voor:

- overdrachten van het VWF en de VMSW naar de woonmaatschappij (zie punt 2 hieronder voor een verantwoording hiervan);
- overdrachten van lokale besturen naar de woonmaatschappij aangezien dergelijke vennootschapsrechtelijke herstructurerings niet mogelijk zijn;
- overdrachten van SHM's en woonmaatschappijen, voor zover er niet meer dan 100 sociale huurwoningen worden overgedragen van de SHM of woonmaatschappij naar dezelfde ontvangende woonmaatschappij. Wat betreft de overdrachten van gronden wordt ervan uitgegaan dat zij de overdrachtswijze van de woningen volgen, ongeacht hun aantal.

Een andere bepalende factor om de budgettaire impact in te schatten, vormt de afbakening van de werkingsgebieden. Daarvoor wil de Vlaamse Regering zich vooral baseren op de adviezen van de lokale besturen, dit voor zover die adviezen ook in lijn liggen met de, door de Vlaamse Regering, vooropgestelde doelstellingen en vereisten. In elk werkingsgebied kan maar één woonmaatschappij erkend worden, waardoor het aantal werkingsgebieden ook het aantal woonmaatschappijen zal bepalen en dus ook de noodzakelijke overdrachten die daarvoor dienen te gebeuren.

Lokale besturen kunnen nog tot 31/10/2021 een voorstel bij de Vlaamse Regering indienen. Op vele plaatsen lopen weliswaar reeds bemiddelingstrajecten die ondersteund worden door Wonen-Vlaanderen. Sommige lokale besturen hebben zelfs al publieke verklaringen afgelegd op basis waarvan een advies kan worden verwacht. Via de begeleiders lokaal woonbeleid van het agentschap kan ook een inschatting gemaakt worden van de te verwachten adviezen van de lokale besturen, maar daarbij moet uiteraard het nodige voorbehoud worden gemaakt. Op basis van deze elementen werd een inschatting gemaakt waarbij 47 werkingsgebieden werden afgebakend. Daarbij werd er ook van de hypothese vertrokken dat de SHM met het grootste aantal woningen in dat werkingsgebied de basis van de woonmaatschappij zou vormen, waarin alle andere sociale huurwoningen en gronden bestemd voor sociaal woonaanbod (van SHM's, andere woonmaatschappijen, VWF, VMSW en lokale besturen) worden geïntegreerd, en dit op basis van de principes die hierboven werden geschetst (maximaal via herstructurerings).

De budgettaire impact van dit besluit situeert zich op volgende 3 vlakken:

1. Budgettaire impact van de toelage voor de gehele of gedeeltelijke compensatie van de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een woonmaatschappij ten gevolge van het in overeenstemming brengen van haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen met de bepalingen uit het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (artikel 109)

Het voorstel van betoelaging bestaat uit drie cumulatieve componenten:

1. Een degressieve forfaitaire compenserende toelage per via een herstructurering overgenomen woning, kadastraal perceel of deel ervan waarop geen woningen zijn gerealiseerd die als volgt is bepaald:
 - vanaf de eerste t.e.m. de 2.000^{ste} overname: 100 euro;
 - vanaf de 2.001^{ste} t.e.m. de 5.000^{ste} overname: 50 euro en
 - vanaf de 5.000^{ste} overname: 25 euro.
2. Een forfaitaire compenserende toelage voor een herstructurering die als volgt is vastgesteld:
 - 50.000 euro wanneer minstens twee sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen betrokken zijn;
 - 25.000 euro per bijkomende sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij met huur- of gemengde activiteiten die bij de herstructurering betrokken is;
 - 12.500 euro per bijkomende sociale huisvestingsmaatschappij die bij de herstructurering betrokken is maar die enkel koopactiviteiten ontwikkelt.
3. Een degressieve forfaitaire compenserende toelage per overgenomen SVK-woning (ongeacht of dit via herstructurering verloopt of niet, maar op voorwaarde dat er minstens 50 SVK-woningen worden overgenomen) :
 - vanaf de 1^{ste} t.e.m. de 100^{ste} overname: 150 euro en
 - vanaf de 101^{ste} overname: 100 euro.

Het bedrag van de toelage die berekend wordt op basis van de som van voormelde 3 componenten is het zogenaamde subsidieplafond. De maximale subsidie kan enkel verkregen worden mits het voorleggen van bewijsstukken (inzonderheid betaalde facturen) die de effectief gemaakte kosten staven. Indien de effectief aantoonbare kosten kleiner zijn dan het maximaal te bekomen subsidiebedrag, zal de subsidie tot de effectief aantoonbare kosten worden beperkt. De bewijsstukken (inzonderheid betaalde facturen) moeten betrekking hebben op de omvorming tot een woonmaatschappij, maar kunnen ook niet-herstructurering-gebonden kosten bevatten. Daarbij worden enkel navolgende kostenitems in ogenschouw genomen: (1°) de notariskosten; (2°) de advieskosten; (3°) de kosten voor informatisering, hard- en software en automatisering; (4°) de verhuis- en herhuisvestingskosten; (5°) de communicatie-kosten; (6°) de opmetingskosten en (7°) de betaalde verbrekingsvergoedingen (m.u.v. arbeidsrechtelijke verbrekingsvergoedingen).

Op basis van deze componenten en voorwaarden werd voor elke te vormen woonmaatschappij het maximaal plafond berekend, waarbij een gemiddeld plafond van ongeveer 196.000 euro per woonmaatschappij werd bereikt. Dit brengt de geraamde budgettaire impact op ca 9,2 miljoen euro, in de veronderstelling dat elke woonmaatschappij ook de nodige bewijsstukken kan voorleggen die de kosten verantwoorden in het kader van de vorming van de woonmaatschappij. De subsidie kan slechts eenmalig worden aangevraagd, en het is tot 1/1/2028 mogelijk om alle overdrachten, in het kader van de vorming van een woonmaatschappij, te voltrekken. Daarom gaan we ervan uit dat de hoofdmoot van de aanvragen pas (ver) na 2023 zullen worden ingediend, waardoor wordt verwacht dat de budgettaire kosten zich op navolgende manier, in de tijd gespreid, zullen manifesteren:

- 2023: 0 euro
- 2024: 1 miljoen euro
- 2025: 2,5 miljoen euro

- 2026: 3 miljoen euro
- 2027: 2,7 miljoen euro

2. De impact van de overdracht van het sociaal woonpatrimonium van VWF en VMSW

Het regeerakkoord en het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen gaat uit van een overdracht van alle sociale huurwoningen naar de woonmaatschappij, waarbij enkel de overdrachten van lokale besturen op vrijwillige basis gebeuren. Dat betekent dat ook het sociaal woonpatrimonium van het VWF en de VMSW zal worden overgedragen aan de woonmaatschappij, en dit vóór 1 januari 2028.

In het cascadesysteem is voorzien dat alle overdrachten bij voorkeur via een herstructurering verlopen. Voor de overdrachten van de VWF- en VMSW-woningen is dit echter geen realistisch scenario. Vooreerst liggen de meeste woningen erg verspreid over Vlaanderen en zijn er slechts zelden meer dan 100 woningen in eenzelfde gemeente gelegen. De overdracht via een herstructureringsoperatie laten verlopen zou m.a.w. tot een opeenvolging van mogelijk meer dan 100 kleinere partiële splitsingsoperaties van VWF en VMSW kunnen leiden wat, voor kleinere aantallen woningen, geen efficiënte overdrachtswijze is. In de veronderstelling dat een dergelijke operatie wel mogelijk zou zijn, zou dit ook betekenen dat het Vlaams Gewest zijn aandeelhouderschap in de woonmaatschappijen zou versterken, terwijl er net in artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen voorzien is dat het Vlaams Gewest zulks niet mag doen, wanneer dit tot een verdere verwatering van de stemrechten van de private aandeelhouders zou leiden. Aangezien het voor de woonmaatschappij niet mogelijk is om aandelen uit te geven zonder stemrechten (art. 4.39/2 §1 derde lid VCW), is een overdracht van deze woningen via een herstructurering geen optie.

De sociale huurwoningen van het VWF en de VMSW zullen daarom worden verkocht aan de woonmaatschappij die erkend wordt voor de gemeenten waar de woningen gelegen zijn. De precieze kostprijs van die woningen hangt af van de waarde van die woningen en maakt deel uit van afspraken tussen het Vlaams Gewest en de betrokken woonmaatschappij, waardoor het moeilijk is om hierover op voorhand inschattingen te maken.

Deze inschatting gaat uit van een gemiddelde venale waarde van 89.646 euro voor een gemiddelde sociale huurwoning in Vlaanderen, zoals die werd berekend door de commissarissen van de Vlaamse Belastingdienst bevoegd voor schattingen. We vertrekken ook van het in 2019 aantal verhuurde VWF en VMSW-woningen, respectievelijk 831 en 253. We kennen ook de openstaande VMSW-leningen die op deze woningen rusten, nl. 25.198.419 eur op de 831 VWF-woningen en 5.167.725 euro op de VMSW-woningen. Er kan worden aangenomen dat de verkoop van deze woningen m.a.w. 97.176.535 euro aan bijkomende ESR-inkomsten zal opleveren, en dit gespreid in de periode 2023-2027. Tegelijk zorgt de verkoop van deze woningen er ook voor dat huurinkomsten op de woningen wegvallen. In het eerste jaar wordt dat verlies (voorzichtig, nl à 2.570 euro per jaar per woning) geraamd op 2.785.880 euro. Omdat de overdrachten van deze woningen ook gespreid in de tijd worden verwacht, zonder dat er een concreet zicht is daarop, wordt voorlopig uitgegaan van een gelijke spreiding van die overdrachten (en de daarmee verbonden inkomsten en minderuitgaven) aan 20% per jaar. Samenvattend:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Minder-opbrengsten woningen VWF en VMSW (gemiste huur)	557.176	1.128.616	1.714.593	2.315.386	2.931.279	2.968.800

Opbrengsten verkoop VWF en VMSW woningen	19.435.307	19.435.307	19.435.307	19.435.307	19.435.307	0
--	------------	------------	------------	------------	------------	---

3. Impact van de overdrachten van onroerende goederen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen

Zoals hierboven al toegelicht vraagt de decreetgever dat de overdrachten maximaal via een herstructurering verlopen. Enkel wanneer dat niet kan, kunnen de overdrachten via een verkooptransactie gebeuren, waarbij de overdrachtprijs in eerste instantie in onderling overleg tussen verkoper en koper wordt bepaald. Pas wanneer geen akkoord kan gevonden worden, bepaalt de Vlaamse Regering de overdrachtprijs.

De overdracht van onroerende goederen die via een herstructurering verlopen heeft in principe geen impact op de begroting van het Vlaams Gewest. De herstructurering gebeurt immers in boekhoudkundige neutraliteit, waarbij de bestaande inkomsten- en uitgavenstromen die met de overgedragen woningen verbonden zijn in de boekhouding van de overnemer worden geïntegreerd. Dat kan wel een impact hebben op de GSC-berekening, aangezien voor die berekening een cashflowmatige berekening gebeurt op vennootschapsniveau en enkel de negatieve saldi worden omgezet in een subsidie (de positieve saldi mag een SHM of woonmaatschappij behouden). Verschuivingen tussen SHM's kunnen dus ook voor verschuivingen zorgen in de inkomsten- en uitgavenstromen van de GSC-berekening. Aangezien de totale GSC-berekening op sectorniveau een duidelijk positief saldo vertoont en aangezien we in het ontwikkelde model naar een duidelijk schaalvergroting gaan (nl. van ca 79 SHM met sociale huuractiviteiten, waarvan 23,75% GSC ontvangen) naar 47 woonmaatschappijen, kan verwacht worden dat de schaalvergroting ook tot een daling van de GSC zal leiden. Dat zal zich pas ten volle manifesteren na 5 jaar wanneer de overgangperiode afloopt waarbij de GSC-steun van voor de herstructurerings verder ontvangen wordt. Verderop hebben we een berekening van de evolutie van de GSC gemaakt die ook rekening houdt met de andere aspecten van dit besluit.

Wat betreft de overdracht van onroerende goederen die niet via een herstructurering verlopen, zijn volgende bepalingen relevant om de budgettaire impact te kunnen inschatten:

- Het decreet voorzag al dat met de overdracht alle nog openstaande leningen bij het Vlaams Gewest op de woningen mee worden overgedragen. De verwervende maatschappij weet zich daarmee verzekerd van de eventuele subsidiestromen (rentesubsidies) die met de lening waren verbonden. Het Vlaams Gewest weet zich ook verzekerd van de opbrengsten van eventuele marktconforme leningen die werden overgedragen.
- Dit besluit voorziet dat de verwervende woonmaatschappij voor het verschil tussen de overdrachtprijs en het uitstaand kapitaal van de leningen die rusten op de overgedragen woningen en gronden een renteloze lening kan opnemen.
- Het besluit voorziet dat de opbrengsten van de verkopen in eerste instantie aangewend moeten worden voor de vervroegde terugbetaling van de renteloze leningen die opgenomen werden om aankopen van woningen van andere woonactoren te financieren in het kader van de vorming van woonmaatschappijen. Het saldo moet daarna worden aangewend voor de vervroegde terugbetalingen van FS3 leningen, waarbij de langstlopende FS3-leningen het eerst vervroegd moet worden terugbetaald. Indien er daarna nog een saldo rest, moet dat bedrag binnen de 5 jaar worden geherinvesteerd in verrichtingen die binnen de subsidiabele FS3-plafonds vallen.

Het aantal over te dragen sociale woningen dat niet via een herstructurering kan, wordt ingeschat op 4.882. Daarvan zijn 1.610 SHM-woningen, 1.084 woningen van het VWF en de VMSW en

2.188 woningen van lokale besturen. Dit gaat uit van de aanname dat de grootste SHM binnen een gemeente zich zal omvormen tot woonmaatschappij en de sociale huurwoningen overneemt van de VMSW, het VWF, de lokale besturen en de andere SHM's die daar actief zijn. Daarbij werd ervan uitgegaan dat de gronden op dezelfde manier worden overgedragen als de woningen. Wanneer dus woningen overgedragen worden via een herstructurering van één SHM naar één woonmaatschappij, gebeurt hetzelfde voor de gronden. Alle gronden van de SHM's die louter koopactiviteiten ontwikkelden, worden geacht overgedragen te worden via een herstructurering. In dit model worden 47 woonmaatschappijen gevormd.

We gaan in deze berekening zoals ook al hoger vermeld uit van een gemiddelde venale waarde, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvesting, van 89.646 euro per sociale huurwoning. De venale waarde van de gronden, eveneens rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvesting, werd door diezelfde commissarissen gedifferentieerd naargelang de provincie, de ligging in de provinciehoofdstad of daarbuiten en de classificatie van de grond.

Er werd geen rekening gehouden met de kost van gronden die minder dan 100m² groot zijn, aangezien dit in de meeste gevallen restgronden zijn die moeilijk te vervreemden vallen (bv. kleine spieën grond aansluitend bij het openbaar domein of bij natuurgebied). In het model worden op die manier ca 390.000 m² gronden van SHM's overgedragen tegen betaling.

Omdat het niet mogelijk is om te voorspellen welke overdrachten in welk jaar zullen gebeuren en het simulatiemodel ontwikkeld is op SHM-niveau, werd bij de berekening in eerste instantie uitgegaan van het onrealistische scenario dat alle overdrachten via verkoop in 2023 zullen gebeuren (en dus ook alle leningsopnames en alle vervroegde terugbetalingen). Dat levert immers een betrouwbaar resultaat op inzake GSC-effect. Maar om dat GSC-effect ook te spreiden in de tijd waarin de overdrachten effectief zullen plaatsvinden (5 jaar), werd die kostprijs voor de meerjarenbegroting in gelijke mate gespreid over 5 jaar.

Omdat we in het simulatiemodel wel weten welke woningen naar welke woonmaatschappij gaan, was het ook mogelijk om de bestaande leningslasten die op die woningen en gronden rusten te berekenen. Een woonmaatschappij die de woningen in een bepaalde gemeente overneemt van een SHM, zal van die SHM altijd ook alle schulden, gekoppeld aan die gemeente, overnemen. In totaal worden voor 220.084.057 euro aan leningen mee met de woningen overgedragen in deze simulatie.

Op basis van de overdrachtprijzen aangereikt door de Vlaamse Belastingdienst wordt voor 437.652.993 euro aan woningen overgedragen (4.882 x 89.646 euro). De waarde van de via verkoop overgedragen gronden van SHM's werd berekend op 24.215.710 euro. Samen komt dit neer op ca 461.868.703 euro.

Het besluit voorziet dat de woonmaatschappij sowieso de openstaande schuld mee moet overnemen, zelfs indien die hoger is dan de venale waarde. Hoewel dit in de feiten zal afhangen van de concrete situatie, blijkt uit deze simulatie (waarbij met een gemiddelde venale wordt gewerkt, i.p.v. de effectief bepaalde venale waarde) dat de overdrachtprijzen daardoor 71.958.007 euro meer bedragen dan de 461.868.703 die louter op basis van venale waarde berekend werd.

Na aftrek van de over te dragen schulden moet op die manier nog 313.742.653 euro worden opgelegd. Maar het besluit voorziet ook in de verplichting om verkoopopbrengsten in eerste instantie aan te wenden om de leningen af te lossen die ze is aangegaan om woningen aan te kopen. Na het "netten" van deze leningen blijft een bedrag over van 238.873.757 euro, waarvoor de woonmaatschappijen een renteloze lening bij de VMSW kunnen aangaan. Woonmaatschappijen die over voldoende vrije cash beschikken zijn verplicht die gelden te plaatsen op een R/C bij de VMSW, waarop ze een jaarrente van maximaal 0,08% ontvangen. Er kan verwacht worden dat een aantal van dergelijke woonmaatschappijen vrije cash zullen willen aanwenden ter financiering van de aankopen, in plaats van een renteloze lening af te sluiten. Omdat de keuze hieromtrent ook door

andere factoren dan de interestvoet op de R/C kan bepaald worden, is het niet in te schatten in hoeverre SHM's al dan het volledige bedrag aan renteloze leningen zullen willen opnemen, waardoor in dit scenario met het maximaal bedrag werd rekening gehouden.

Dit betekent ook dat de verkopende actoren voor datzelfde bedrag (238.873.757 euro) eenzelfde inkomst boeken:

- SHM's of woonmaatschappijen: 5.715.509 euro
- VWF en VMSW: 67.577.920 euro
- Lokale besturen: 165.580.328 euro

Lokale besturen, VMSW en VWF hebben geen andere leningen lopen bij het Vlaams Gewest dan de leningen die opgenomen werden voor de realisatie en instandhouding van huurwoningen en die woningen worden net samen met die leningen overgedragen. Daarom kunnen die initiatiefnemers geen bijkomende leningen aflossen. Decretaal werden lokale besturen uitgesloten van het herinvesteren van deze opbrengsten, waardoor enkel nog VMSW en VWF kunnen herinvesteren. De VMSW is als publiekrechtelijke instelling louter gericht op de financiering van de sociale huisvestingssector en zal de opbrengsten dan ook enkel voor dat doel kunnen aanwenden, waardoor daarvoor geen verdere regeling noodzakelijk is. Voor het VWF wordt de minister al gemachtigd om de invulling van de herinvesteringsverplichting te kunnen bepalen. Het is het voornemen om die opbrengsten in te zetten voor generieke doelstellingen binnen het woonbeleid.

Dan resten enkel nog de opbrengsten van SHM's en woonmaatschappijen (5.715.509 euro). Zij dienen hun opbrengst aan te wenden voor de vervroegde aflossing van andere kredieten. Deze vervroegde aflossing zorgt er enerzijds voor dat er gedurende de resterende looptijd van de lening geen rentetussenkost meer moet worden verstrekt, maar anderzijds ook voor een derving van inkomsten, aangezien de VMSW gedeeltelijk gefinancierd wordt met beheersvergoeding die berekend wordt op het uitstaand kapitaal aan FS3-leningen. In deze simulatie resten na de vervroegde terugbetaling van leningen geen andere middelen meer die nog zouden moeten worden geherinvesteerd. Mocht zich dit in de realiteit toch voordoen dan zullen die middelen leiden tot een verminderde opname van de FS3-leningsmachtiging. Dit besluit voorziet immers dat er enkel kan worden geherinvesteerd in bouw en renovatie van sociale huurwoningen binnen de FS3-prijsplafonds. Dat zorgt op zijn beurt voor een minderuitgave aan rentesubsidies (om de interestkost tot -1% te brengen), evenals tot een minderopbrengst voor de VMSW omdat er door de niet-opname van de FS3-machtiging ook geen beheersvergoeding moet worden betaald op het (niet opgenomen) uitstaand kapitaal.

De overige parameters die in het model zijn gebruikt zijn:

Rentekost voor het verstrekken van renteloze leningen:	0,93%
Discontorentevoet:	0,93%
Gezondheidsindex (gebruikt bij inschatting GSC):	1,28%

Schematisch vertaalt bovenstaande redenering zich als volgt:

	Aantal	Bedrag
Woningen die zullen worden overgedragen, inclusief VWF, VMSW en gemeenten:	4.882	437.652.993
- SHM's	1.610	144.330.463
- VWF + VMSW	1.084	97.176.535
- Lokale besturen	2.188	196.145.995
Overgedragen gronden van SHM's		24.215.710
TOTAAL:		461.868.703
Uitstaande leningsbedrag dat mee wordt overgedragen		220.084.057
<i>Uitstaand leningsbedrag 'binnen venale waarde'</i>		<i>148.126.050</i>

<i>Uitstaand leningsbedrag 'boven venale waarde'</i>		<i>71.958.007</i>
Cash-inkomst overdrachten na overname leningen (opleg na leningenoverdracht)		313.742.653
"Genetteerde" inkomst overdrachten na overname leningen		238.873.757
- SHM's		<i>5.715.509</i>
- aan te wenden voor vervroegde terugbetaling FS3		<i>5.715.509</i>
- aan te wenden voor herinvestering ipv FS3		<i>0</i>
- VWF + VMSW		<i>67.577.920</i>
- Lokale besturen		<i>165.580.328</i>

Een ander element van de operatie dat kosten voor het Vlaams Gewest genereert, zijn de renteloze leningen die verstrekt worden om de overdrachten te financieren. Omdat het Gewest niet voor het gehele kredietvolume nieuwe funding moeten aangaan, zijn die kosten dus beperkter. En dus is er een groter volume dat uitgeleend wordt dan het volume waarop er rente wordt betaald. Deze leningen worden opgenomen om de kost van overgenomen woningen aan de overdragende eigenaars te betalen. Die eigenaars krijgen dus middelen binnen. Die ontvangen middelen kunnen in 3 grote onderdelen worden opgedeeld:

- Middelen die naar de lokale besturen gaan. Voor deze leningen moet wel degelijk nieuwe funding worden opgenomen, want deze middelen verdwijnen uit de perimeter van de Vlaamse overheid, zelfs van de sector. Het betreft 165.580.328 euro.
- Middelen die naar het VWF en de VMSW gaan, voor de overname van hun woningen (67.577.920 euro). Zowel het VWF als de VMSW nemen voortdurend funding op bij het Vlaamse Gewest voor nieuwe productie van sociale leningen of FS3-leningen. Deze binnengekomen middelen zullen vrijwel onmiddellijk in mindering komen van die fundingopnames.
- Middelen waarmee andere leningen bij de VMSW vervroegd worden afgelost. Oude vorderingen worden daarmee omgezet in nieuwe vorderingen, en die oude kredieten kunnen ook nog lange resterende looptijden hebben. Daarvoor moet dus geen funding opgenomen worden (5.715.509 euro)

We hoeven dus enkel een kost aan te rekenen op de funding voor 165.580.328 euro aan kredieten die verstrekt worden voor het overnemen van woningen van de lokale besturen.

De aflossingslasten van de renteloze leningen die de woonmaatschappijen/sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen opnemen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen zijn niet opgenomen in de GSC-berekening, waardoor de impact op de GSC hiervan nihil is. Tegelijk zullen de vervroegde terugbetalingen op de FS3-leningen tot een daling van de GSC-uitgavenzijde leiden.

Omdat het simulatiemodel gebaseerd is op de individuele SHM's, waartussen de transacties plaatsvinden, vinden ook andere verschuivingen plaats in de inkomsten- en uitgavenzijde van de GSC-berekening. Bovendien zorgt de overdracht van de onroerende goederen van de lokale besturen, het VWF en de VMSW naar de woonmaatschappij voor bijkomende inkomsten- en uitgavenstromen in de GSC-berekening, aangezien VWF, VMSW en lokale besturen geen GSC konden ontvangen.

Omdat enkel de negatieve saldi van de GSC-berekening ook impact hebben op de uit te keren GSC, is de ESR-impact niet louter te wijten aan de vervroegde aflossingen. De GSC op sectorniveau is immers positief en naarmate het aantal woonactoren vermindert, daalt ook de kans dat een GSC-subsidie moet worden verstrekt om een financieel onevenwicht te compenseren. Dat vormt dan ook

de meest logische verklaring voor de sterke daling van de GSC-uitgaven (2.433.732 euro in jaar 1), zoals in onderstaande tabel weergegeven.

Concreet verwachten we op basis van het simulatietabel volgende (verdisconteerde) kapitaalstromen:

Te verwachten kapitaalstromen	
Schuld die wordt overgedragen	€ 220.084.057
Beschikbaar om vervroegd af te lossen	€ 263.596.287
Totaal vervroegd afgelost	€ 5.715.509
Budgettaire impact	
Besparing op FS3-tussenkomen door vervroegde terugbetalingen	€ -852.559
Derving marge financiering VMSW door vervroegde terugbetaling	€ 220.088
Fundingkost Vlaams Gewest renteloze leningen	€ 19.341.417

Toelichting bij de bovenstaande tabel:

- Schuld die wordt overgedragen: Bij de overdracht van de sociale huurwoningen worden de openstaande schulden bij de VMSW die kunnen worden gekoppeld aan de woning of grond, mee overgedragen naar de overnemende woonmaatschappij. In de bovenstaande tabel werden ook al de schulden van lokale besturen, de VMSW en het VWF in rekening gebracht die mee zullen worden overgedragen.
- Beschikbaar om vervroegd af te lossen (= volume aan leningen die zullen worden toegekend): Indien de venale waarde van de woning hoger ligt dan de schulden die mee zullen worden overgedragen, zal er door de overnemende woonmaatschappij ook nog een deel moeten worden opgelegd. De som van al deze bedragen wordt hier weergegeven en zal via een renteloze lening bij de VMSW kunnen worden ontleend. Voor de verkopende woonmaatschappij komen deze bedragen ter beschikking om leningen vervroegd af te lossen.
- Totaal vervroegd afgelost: Hier wordt het totale bedrag weergegeven aan FS3-leningen die in dit scenario vervroegd zullen worden afgelost. Deze aflossingen zullen er dus voor zorgen dat de uitgaven binnen de GSC dalen.
- Besparing op FS3-tussenkomen door vervroegde terugbetalingen: Hier worden de tussenkomen weergegeven die niet uitbetaald zullen worden omdat er FS3-leningen vervroegd worden afgelost. De tussenkomen werden verdisconteerd naar het jaar van de vervroegde aflossing.
- Derving marge financiering VMSW door vervroegde terugbetaling: Hier wordt de marge weergegeven die VMSW had geïnd op de FS3-leningen, indien ze niet vervroegd werden terugbetaald en die op die manier zou bijdragen in de financiering van de werkingskosten van de VMSW. De marge werd hier verdisconteerd naar het jaar van de vervroegde terugbetaling. Het wegvallen van deze inkomsten heeft een impact op de financiering van het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen dat tot stand zal komen met de fusie tussen Wonen-Vlaanderen en de VMSW. Voorzichtigheidshalve wordt er daarom voor gekozen om deze kost hier in rekening te brengen zonder daarvoor voorafnames te doen op toekomstige besluiten.
- Fundingkost Vlaams Gewest renteloze leningen: Zoals hierboven al toegelicht zal er enkel een fundingkost zijn op het gedeelte van de leningen dat aan de lokale besturen zal worden uitbetaald bij de overname van sociale huurwoningen. De bedragen die aan de SHM's worden uitbetaald komen immers op een rekening courant terecht bij de VMSW en vereisen geen funding voor de VMSW. De bedragen die aan de VMSW en het VWF worden uitbetaald blijven binnen de begrotingsperimeter en zullen op die manier elders voor minder leningsopnames zorgen voor het Vlaamse Gewest.

Voor de berekening van de fundingkost wordt het bedrag van de lening (165.580.328 euro) verdeeld over een lening van 20 jaar en één op 33 jaar. Op die twee leningen wordt het openstaande kapitaal jaarlijks berekend waarop per jaar de rentevoet (0,93%) wordt toegepast

om vervolgens daarvan de verdisconteerde som te maken en zo tot de totale kostprijs te komen van deze financiering.

-

In de onderstaande tabel wordt vervolgens een inschatting gemaakt van de te verwachten opbrengsten en kosten in de eerste vijf jaar na de oprichting van de woonmaatschappijen. Hierbij wordt wel rekening gehouden met een gelijkmatige spreiding over vijf jaar omdat hier anders een overschatting zou zijn van de te verwachten opbrengsten en kosten in de eerste jaren:

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Besparing op FS3-tussenkomen door vervroegde terugbetalingen	-45.840	-44.825	-51.183	-52.420	-50.711
Derving marge financiering VMSW door vervroegde terugbetaling	14.251	13.841	13.395	13.178	12.748
Fundingkost renteloze leningen	1.539.897	1.478.068	1.416.239	1.354.409	1.292.580
Theoretische impact GSC-uitgavenszijde	-2.433.732	-2.571.887	-2.660.624	-2.605.676	-3.278.489
SALDO zonder spreiding	-925.423	-1.124.803	-1.282.173	-1.290.508	-2.023.872
SALDO NA SPREIDING	-185.085	-410.045	-666.480	-924.581	-1.329.356

De overdrachten van patrimonium van SHM's en lokale besturen naar woonmaatschappijen zorgen op die manier voor een minderuitgave van 185 Keuro in het eerste jaar, oplopend tot ruim 1,3 miljoen euro in het 5^{de} jaar.

Conclusies

Samengevat kan de begrotingsimpact van de 3 elementen als volgt worden geraamd:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Uitgaven n.a.v. herstructureringssteun	0	1.000.000	2.500.000	3.000.000	2.700.000	0
Minderuitgaven n.a.v. de overdrachten van onroerende goederen	-185.085	-410.045	-666.480	-924.581	-1.329.356	-1.329.356
Minderopbrengsten n.a.v. verkoop woningen VWF en VMSW (gemiste huur)	557.176	1.128.616	1.714.593	2.315.386	2.931.279	2.968.800
Tussensaldo	372.091	1.718.570	3.548.113	4.390.805	4.301.923	1.639.444
Opbrengsten verkoop VWF en VMSW woningen	19.435.307	19.435.307	19.435.307	19.435.307	19.435.307	0

Het is duidelijk dat de opbrengsten die ontstaan door overdracht van de VWF en VMSW woningen aan de woonmaatschappij de bijkomende uitgaven en de minderinkomsten ten gevolge van die overdrachten en de herstructureringssteun (vanaf 2024) zullen compenseren.

Het advies van de Inspectie werd verleend op 1 oktober 2021. Voorafgaand aan het advies werd aan de Inspectie een mondelinge toelichting verschaft, op basis waarvan het ontwerpbesluit op 2 plaatsen werd aangevuld. De tabellen hierboven bevatten ook enkele aangepaste gegevens n.a.v. het advies van de Inspectie. De Inspectie formuleerde geen inhoudelijke bezwaren ten gronde maar gaf we volgende opmerkingen mee:

- Omdat de berekeningswijze uitgaat van de vorming van 47 werkingsgebieden, terwijl daarover pas later een beslissing wordt genomen, vindt de Inspectie van Financiën het aangewezen dat dit dossier wordt herbekeken op een ogenblik dat er meer duidelijkheid is over deze werkingsgebieden.
- M.b.t. de herinvesteringsverplichting merkt de Inspectie op dat het er - vanuit het oogpunt van een numeriek behoud van het sociaal huuraanbod - op aan komt, dat vermeden wordt dat woningen worden vervreemd/overgedragen, ook los van de vooropgestelde herstructureringen (al lijkt dit onvermijdelijk voor de woningen van de VMSW, het VWF en de lokale besturen). Zo kan aan bv. onverhuurbare woningen waarvan de renovatie niet wenselijk is (zie bijlage 9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) (en die volgens die bijlage kunnen verkocht worden) ook door de woonmaatschappij zelf een herbestemming gegeven worden. Aangezien de decretale bepaling heel duidelijk bepaalt dat de venale waarde moet worden geheinvesteerd van iedere woning die niet langer wordt verhuurd volgens het sociaal huurstelsel, moet een woonmaatschappij die venale waarde ook herinvesteren, wanneer zij zelf een herbestemming zou geven aan de woning, waardoor die woning niet langer sociaal verhuurd wordt. §3 van het nieuwe art. 4.4/1 van het BVCW van 2021, ingevoegd via art. 24 van voorliggend ontwerpbesluit, bepaalt dan ook nadrukkelijk de wijze waarop de venale waarde moet worden bepaald, ook na een bestemmingswijziging.
- De Inspectie stelt zich de vraag in welke mate de toekomstige woonorganisaties het effect zullen opvangen van het verminderd aantal initiatiefnemers dat gesubsidieerd kan worden. Daarvoor wordt verwezen naar de memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten m.b.t. wonen. De centralisatie van de expertise bij de unieke woonactor per gemeente zal voor schaalvoordelen zorgen, en zal ook enkele inefficiënties kunnen voorkomen. De één-op-één-relatie tussen lokaal bestuur en woonmaatschappij zorgt er immers ook voor dat de dossiers die woonmaatschappijen indienen beter afgestemd kunnen worden op de wensen van de lokale besturen waardoor de behandeling ervan in sommige gevallen versneld kan worden.
- Met betrekking tot de herstructureringssteun verwijst de Inspectie naar de huidige steun die voor SHM's is voorzien en waarvan al voor een aanzienlijk bedrag gebruik is gemaakt. De Inspectie meent dat de totale fusiesteun lager zou geweest zijn indien men de uiteindelijke herstructureringen in één beweging had doorgevoerd. Die stelling kunnen we grotendeels beamen, maar er moet tegelijkertijd ook op gewezen worden dat de keuze om woonmaatschappijen te vormen beleidsmatig voortbouwt op het performantiestreven dat werd beoogd met de invoering van de minimale schaalgrootte voor SHM's. Het zal m.a.w. vooral afhangen van de mate waarin reeds doorgevoerde herstructureringen (al dan niet gedeeltelijk) ongedaan worden gemaakt door de vorming van woonmaatschappijen. Op basis van het model waarmee gewerkt wordt en tot 47 afgebakende werkingsgebieden wordt gekomen blijken er bijvoorbeeld maar een erg beperkt aantal woningen opnieuw te moeten worden overgedragen, waardoor het ook slechts om een beperkt aantal kosten zal gaan die dubbel moeten worden gemaakt (en gesubsidieerd). Het overleg met de Inspectie heeft wel aanleiding gegeven tot de toevoeging onder §4 van art. 4.158, zoals vervangen door artikel 119 van het ontwerpbesluit, die stelt dat bewijsstukken die zijn ingediend ter verkrijging van een eerdere herstructureringssteun niet in aanmerking worden genomen voor de nieuwe fusiesteun.
- Nog met betrekking tot de herstructureringssteun, en zoals ook vermeld in het advies van de Inspectie werd in artikel 241 een bepaling ingevoegd die het mogelijk zal maken om het

- saldo van de middelen die aan de VMSW zijn verstrekt in het kader van de herstructurerings n.a.v. het performantiedecreet aan te wenden voor de herstructureringssteun i.h.k.v. de vorming van woonmaatschappijen.
- De inspectie meent dat het voor de beoordeling van de uiteindelijke budgettaire impact belangrijk is om het wegvallen van de huurinkomsten van de VWF- en VMSW-woningen mee in ogenschouw te nemen, waardoor er niet echt sprake is van een budgettair voordelige operatie voor het Vlaams Gewest. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om van de operatie waarbij de huurwoningen van het VWF en de VMSW worden overgedragen aan woonmaatschappijen een voor het Vlaams Gewest budgettair voordelige operatie te maken. De decreetgever verplicht de Vlaamse Regering immers tot die overdrachten, en dit op basis van louter beleidsmatig motieven, zoals uitvoerig toegelicht in de memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021. De opmerking van de Inspectie dat het verlies van deze inkomsten ook gespreid in de tijd zal verlopen (nl. in functie van de effectieve verkopen) heeft wel geleid tot een aanpassing van de budgettaire impact. Er werd daarbij uitgegaan van een gelijke spreiding van de verkopen over de jaren 2023, 2024, 2025, 2026 en 2027.
 - De Inspectie vraagt een verduidelijking van het GSC-effect, dat naar aanleiding van het overleg met de Inspectie aangepast werd naar de bedragen zoals vermeld hierboven. Vertrekkende van de uitgangspunten waarmee de overdrachten plaatsvinden en op basis waarvan de budgettaire impact werd berekend, werd bij de berekening van de GSC-impact de volgende stappen doorlopen:
 - o Per woning die wordt overgedragen via verkoop (ook die woningen van lokale besturen, VMSW en VWF die momenteel niet in aanmerking komen voor GSC, maar dus wel onder het GSC-kader vallen wanneer ze geïntegreerd worden in de woonmaatschappij),
 - wordt de gemiddelde huuropbrengst per huurwoning van de overnemer toegevoegd aan de inkomstzijde van de GSC-berekening van die overnemer en wordt de gemiddelde huuropbrengst per huurwoning van de overdrager afgetrokken van inkomstzijde in diens GSC-berekening.
 - worden de geforfaitariseerde uitgaven in de GSC-berekening overgezet van de overdragende SHM naar de verwervende SHM of woonmaatschappij.
 - o Per woning die wordt overgedragen via een herstructurering, wordt de laatst gekende definitieve GSC per huurwoning van de overdragende SHM behouden in de totale GSC-berekening. Dit heeft enerzijds te maken met het voorstel om de gemiddelde GSC per huurwoning gedurende 5 jaar door te betalen aan de verwervende woonmaatschappij (zie art. 167). We voerden daarvan immers aan dat er geen budgettaire impact was, enkel een uitstel van besparing. Die besparing wordt geraamd op ca 2 miljoen euro, maar wordt pas ten volle gerealiseerd het zesde jaar nadat de laatste overdracht via een herstructurering werd voltrokken. Anderzijds hebben we ook in het zesde jaar van de budgettaire impactberekening nog geen rekening gehouden met die verwachte besparing.
 - De Inspectie stelt dat er dient rekening gehouden te worden met een belastingeffect ingevolge de overdracht van de VMSW/VWF-woningen. Op basis van een gedetailleerde berekening die met de Inspectie werd besproken bleek dat die fiscale impact op basis van de uitgangspunten in het model maximaal op 300 Keuro moeten worden begroot, maar dat daarbij nog geen rekening werd gehouden met de hoogte van de resterende winst van VMSW en VWF, waardoor deze maximale kost lager kan liggen.
 - De Inspectie merkt op dat als het VWF woningen overdraagt (buiten de consolidatiekring) met openstaande schulden waarop een rentevoet van -1% van toepassing is, dit ook budgettaire gevolgen heeft door de overdracht van die leningen. Het klopt dat de FS3 tussenkomsten die momenteel aan het VWF worden toegekend in feite geen ESR-uitgaven zijn voor de Vlaamse begroting, aangezien het VWF deze zelf ook terug ontvangt binnen de Vlaamse begrotingsperimeter. Als die tussenkomsten aan toekomstige woonmaatschappijen uitgekeerd zullen worden, dan worden dit netto ESR uitgaven. Het gaat over een grootteorde van 236 Keuro in jaar 1, die vanaf dan stelselmatig over een periode van 35 jaar

afneemt. Over die hele periode en verdisconteerd aan 0,93% is dat een totale kost van ca. 3,8 miljoen euro.

- Ten slotte meent de Inspectie dat het probleem zich stelt dat de gewestelijke sociale correctie geen externe kostendrijver is en dat - als de verwachtingen uitkomen, het beleidsveld wonen bijgevolg (terecht) over bijkomende beleidsruimte beschikt die het kan aanwenden voor nieuwe beleidsinitiatieven. In feite moet deze lijn daarom geëlimineerd worden in de tabel.

We kunnen de Inspectie op dit vlak bijtreden. Het klopt dat de GSC niet als een externe kostendrijver wordt beschouwd, en daardoor uit deze budgettaire impactberekening kan worden gelaten (aangezien die middelen binnen het beleidsveld Wonen worden gecompenseerd) maar het was in deze van belang om de totale impact op de begroting zichtbaar te maken. Over de feitelijke aanwending van middelen en de financiering van de kosten van de operatie moeten uiteraard nog bij de besprekingen de nodige begrotingsafspraken worden gemaakt, waarbij rekening zal worden gehouden met de inzichten van de Inspectie.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 11 oktober 2021.

B. ESR-TOETS

De ESR-toets is inbegrepen in punt A.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Dit besluit heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Hoewel het niet wordt verplicht, wordt er wel verwacht wordt dat lokale besturen al hun sociaal woonaanbod zullen overdragen aan de woonmaatschappij. Die overdracht genereert immers sowieso een positief effect op de lokale begroting: in het (voor lokale besturen) minst gunstige geval valt enkel de schuld weg die (bij de VMSW) was aangegaan om de woningen te financieren, in het meest gunstige geval, valt die schuld weg, maar kunnen lokale besturen daarnaast nog een behoorlijke netto-opbrengst ontvangen, die vrijgesteld is van herinvesteringsverplichting. In het model zoals hierboven toegelicht bedragen die bijkomende inkomsten 165.580.328 euro. Tegelijk moet ook gezegd dat lokale besturen in het verleden ook projecten hebben gefinancierd met leningen van private banken en met eigen middelen. Daarover is echter geen concrete informatie beschikbaar, maar eventuele openstaande schulden bij private banken voor de woningen die werden overgedragen zullen die opbrengst ten dele te niet doen. Ook zal de overdracht van de woningen ook voor minderopbrengsten zorgen door het wegvallen van de sociale huurgelden. Bij een overdracht van het sociaal woonpatrimonium kan het personeel van lokale besturen anderzijds ontlast worden van de administratieve en sociale begeleidingstaken die met de sociale verhuur verbonden waren.

4. VERDER TRAJECT

De principiële goedkeuring van bijgaand voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen zal resulteren in het inwinnen van het advies van de Raad van State.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen;
2. Bijlage 1 bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen;
3. Bijlage 2 bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen;
4. Het advies van de Inspectie van Financiën;
5. Het begrotingsakkoord.