

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

# BisNOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:**     - Ontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van  
                  verschillende besluiten over wonen  
                  - Definitieve 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 structuurelement 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 overlappingen, 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

Op 15 oktober 2021 verleende de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen (VR 2021 1510 DOC.1155). Het ontwerpbesluit werd voor advies voorgelegd aan de afdeling Wetgeving van de Raad van State. De Raad van State bracht op 25 november 2021 zijn advies 70.325/3 uit over het ontwerpbesluit.

In wat volgt, wordt een antwoord gegeven op de vragen en opmerkingen van de Raad van State:

- De Raad stelt vast dat in de rubriek 'Rechtsgronden' in de aanhef niet wordt verwezen naar alle bepalingen die worden vermeld in de door de gemachtigde overgemaakte rechtsgrondtabel, hetgeen moet worden verbeterd. Bovendien moet die rubriek worden aangepast aan hetgeen in het advies over de rechtsgrond van het ontwerp is opgemerkt.

De stellers van het ontwerpbesluit geven gevolg aan deze opmerking: de rubriek rechtsgronden werd aangevuld met de passende artikelen.

- De Raad geeft aan dat het ontwerp moet worden aangevuld met voldoende precieze criteria, aan de hand waarvan kan worden bepaald wanneer de herinvestering kan gebeuren op één van de manieren bepaald in het ontworpen artikel 4.4/1, §1, 3°, 4° en 6° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, alvorens de technische uitwerking ervan aan de minister zou kunnen worden overgelaten.

De stellers van het ontwerpbesluit geven gevolg aan deze opmerking. De criteria waaronder kan worden geherinvesteerd in de financiële leefbaarheid, in werkings-en onderhoudskosten en via inbreng in de woonmaatschappij worden vastgesteld onder de nieuwe artikelen 4.4/2, 4.4/3 en 4.4/4.

- De Raad merkt op dat de laatste zin van het ontworpen artikel 4.4/3, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 beter wordt weggelaten. Er valt volgens de Raad niet uit te sluiten dat de partij die het administratief beroep instelt, in hoofddorde de vernietiging vraagt van de beslissing van de toezichthouder om een administratieve geldboete op te leggen, en in ondergeschikte orde de vermindering van de opgelegde geldboete. In geval van een stilzwijgende beslissing van de minister kan de vraag rijzen welke van de twee vorderingen wordt ingewilligd.

Er wordt erkend dat er nadelen verbonden zijn aan de stilzwijgende beslissing, maar de stellers van het ontwerpbesluit zijn van oordeel dat dit procedé toch de best mogelijke rechtsbescherming biedt voor de betrokken initiatiefnemer, in geval van stilzitten van de minister. Dit neemt uiteraard niet weg dat de minister moet trachten elk aanvraagdossier te behandelen binnen de voorziene termijn. Om voorgaande reden wordt ervoor geopteerd niet in te gaan op de suggestie van de Raad om de stilzwijgende inwilliging van de vordering te herzien.

- De Raad stelt vast dat ook in het ontworpen artikel 4.98, §3, derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen en in artikel 235, §4, tweede lid van het ontwerp beroep wordt gedaan op de techniek van de impliciete beslissing. Aan dergelijke stilzwijgende besluitvorming zijn volgens de Raad volgende nadelen verbonden: dergelijk procedé houdt het risico in dat de administratie zich systematisch of willekeurig onttrekt aan het reële onderzoek van de betrokken aanvragen. Daarenboven worden impliciete beslissingen gekenmerkt door het ontbreken van een formele motivering en het uitblijven van een bekendmaking. Het hoeft geen betoog dat een expliciete, tijdige beslissing zowel vanuit het oogpunt van de rechtszekerheid, als vanuit het oogpunt van de bewijsvoering (o.m. inzake de termijnregeling), de voorkeur verdient boven een impliciete beslissing.

Ook hier ontkennen de stellers van het ontwerpbesluit niet dat er nadelen verbonden zijn aan de stilzwijgende beslissing, maar dit procedé wordt toch behouden in het kader van zowel de tijdelijke als de effectieve erkenningsaanvraag, aangezien het stilzwijgen in het voordeel van de betrokkene is. Uiteraard blijft het de bedoeling dat de minister tracht elk aanvraagdossier te behandelen binnen de reglementaire termijnen.

- De Raad merkt op dat de delegatie die voorzien is in het ontworpen artikel 4.97, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, om zonder enige beperking de criteria vast te stellen aan de hand waarvan wordt bepaald dat een vennootschap voldoende actief is, te verregaand is.

De stellers van het ontwerp geven gevolg aan deze opmerking en schrappen de voorziene delegatie aan de minister. Meer inhoudelijke verduidelijking bij die keuze wordt gegeven in de toelichting bij ontworpen artikel 4.97.

- De Raad merkte op dat ingeval van impliciete erkenning, voorzien in artikel 4.99, er geen duidelijkheid was over de datum van ingang van de erkenning.

In antwoord hierop wordt voorzien in een derde lid bij artikel 4.99 dat in dat geval de erkenning ingaat op de datum van het verstrijken van de termijn vermeld in artikel 4.98 §3, eerste lid, m.n. de termijn binnen dewelke de minister geacht wordt een beslissing te nemen op de erkenningsaanvraag.

- De Raad geeft aan dat de machtiging die in artikel 4.102/1, § 1, eerste lid aan de minister wordt verleend om bijkomende regels te bepalen, geen bijkomstige of detailmatige aangelegenheid betreft, als moet worden vastgesteld dat bij gebrek aan enige criteria die de minister in acht moet nemen, hij de gevallen moet bepalen waarin de woonmaatschappij rechtstreeks of onrechtstreeks belangen vermag te nemen in andere rechtspersonen.

De stellers van het ontwerpbesluit zijn het ermee eens dat de in de memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 vermelde criteria beter eerst nader moeten uitgewerkt in het ontwerp, vooraleer desgevallend de minister kan worden gemachtigd om in bijkomende regels te voorzien. De delegatie was echter enkel uit voorzorg opgenomen, zonder dat er concreet al noodzaak werd gezien om dergelijke regels vast te leggen. Derhalve wordt de delegatie geschrapt.

- De Raad merkt op dat ontwerpartikel 4.102/2 een procedure bevat om én de doelstellingen van het decreet van 9 juli 2021 in te vullen én uitvoering en invulling te geven aan het begrip “objectieve criteria” – die uit hun aard aan evolutie onderhevig zijn.” Daarmee kan niet worden ingestemd.

De stellers van het ontwerpbesluit herwerken artikel 4.102/2 en geven daarmee gevolg aan de vraag van de Raad van State door een bepaling toe te voegen waarin de regering objectieve criteria vaststelt aan de hand waarvan de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en de OCMW's uit het werkingsgebied wordt bepaald. Deze objectieve criteria worden ingeschreven in artikel 4.102/2, §1. Daarbij wordt voorzien dat zowel het aanvankelijk besluit als het wijzigend besluit gemotiveerd dienen te zijn op basis van minstens de criteria die voorzien waren in de parlementaire voorbereiding van artikel 4.39/2 VCW 2021, ingevoegd bij artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021 (MvT p. 95), maar dat de Vlaamse Regering – daarnaast - ook gebruik kan maken van de criteria die de lokale besturen in hun eventueel advies hebben aangeleverd. Tegelijk wordt de minister gemachtigd om de stemverhoudingen te wijzigen op basis van dezelfde criteria, wanneer daartoe een verzoek bestaat vanuit de lokale besturen.

Bij opmaak van het decreet van 9 juli 2021 werd uitgegaan – in uitvoering van het regeerakkoord - van een verhoogde sturende rol van de lokale besturen in het bestuur van de woonmaatschappijen. Daarom wordt de mogelijkheid gelaten om het advies van de lokale besturen in de motivering van

de beslissingen tot vaststelling van de verhoudingen tussen de lokale besturen inzake stemrechten, een zelfde waarde toe te dichten als de objectieve criteria uit artikel 4.39/2 VCW 2021.

- De Raad van State merkt op dat het oorspronkelijk opgenomen artikel 90, dat voorzag in de mogelijkheid om een termijngebonden groeipad op te leggen zijn rechtsbasis in artikel 4.51 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vindt. Zowel artikel 4.111, als 4.127 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geven de minister al de delegatie om, als een operationele doelstelling niet wordt gehaald, de sancties voorzien in artikel 4.51 eerste lid, met uitzondering van deze vermeld in 6°, op te leggen.

De stellers van het ontwerpbesluit zijn het eens met de opmerking van de Raad. In die zin is het ontworpen artikel 90 overbodig en werd het geschrapt.

- De Raad van State geeft aan dat het eerste lid van artikel 4.132/2 overbodig is omwille van het feit dat de gegevens die moeten opgenomen worden in het jaarverslag al vermeld zijn in artikel 4.46/1, §2, artikel 4.46/3, 2°, en artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hoewel de bepaling vooral bedoeld was om de leesbaarheid van de tekst te verhogen, kan worden ingestemd met de stelling van de Raad van State dat dit eerste lid een overbodige herhaling van een decreetsbepaling betreft en derhalve geschrapt wordt. De delegatie om nadere regels te bepalen in het tweede lid blijft behouden en wordt het eerste lid.

- De Raad van State merkte op dat naar aanleiding van het schrappen van het REG-subsidiestelsel in artikel 5.48 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, de bijhorende artikels (artikel 5.50 tot en met 5.53) in hetzelfde besluit daarop nog gescreeind moeten worden zodat enkel de relevante bepalingen nog behouden blijven die momenteel nog wordt toegepast voor de toekenning en uitbetaling van subsidies voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen.

De stellers van het ontwerpbesluit hebben gevolg gegeven aan dit advies en hebben de noodzakelijke wijzigingen aangebracht aan artikel 5.50, §1, §2, §3 en §6, artikel 5.51, eerste lid, en artikel 5.52. We verwijzen naar de artikelsgewijze toelichting voor meer bijzonderheden.

- De Raad van State stelt zich de vraag waarom artikel 7.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet wordt opgeheven, en of hiermee wordt beoogd in een beperking te voorzien van de projecten waarop die bepaling van toepassing zou zijn.

De stellers van het ontwerpbesluit geven gevolg aan de opmerking van de Raad. Voor de projecten die worden omschreven in artikel 7.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een beperking voorzien zodat deze door een gemeente niet tijdelijk konden worden stopgezet. Met het voorliggende ontwerpbesluit wordt die beperking opgeheven en hoeft er geen onderscheid meer te worden gemaakt met de andere projecten die werden opgenomen in de projectenlijst van de VMSW. Artikel 7.13 van het voormelde besluit wordt dan ook opgeheven.

- De Raad van State meent dat de rechtsgrond voor de bepaling uit ontworpen artikel 4.160 onvoldoende is omdat de afwijkingsmogelijkheid waarin die bepaling voorziet niet beperkt is tot uitzonderlijke gevallen of individuele afwijkingen, maar in een generieke, regelgevende uitzondering voorziet.

De stellers van het ontwerpbesluit menen dat omwille van het uitzonderlijke karakter van de overdrachten die louter uitstaans hebben met betere organisatie van het sociaal woonbeleid een dergelijke afwijking verantwoord is, maar volgen – louter omwille van de juridisch-technische redenen die de Raad van State aangeeft – diens advies en schrappen derhalve de bepaling.

- De Raad van State meent dat ontworpen artikel 260, waarin de mogelijkheid om verhuurbare sociale huurwoningen te verkopen, die 15 jaar dienst hadden gedaan, tot 1 januari 2028 onmogelijk te maken niet beschouwd kan worden als een nadere regel voor een onroerende transactie. De Raad van State meende immers dat door dat verbod helemaal geen onroerende transactie meer kunnen worden tot stand gebracht.

Hoewel de stelling van de Raad van State geen rekening houdt met het feit dat de bepaling niet verhinderde dat sociale huisvestingsmaatschappijen wel nog andere onroerende transacties zouden uitvoeren (nl. overdracht van onbebouwde percelen, onverhuurbare sociale huurwoningen, commerciële ruimtes, kantoorgebouwen, garages, ...), wordt - om juridische onenigheden en risico's te vermijden - de ontworpen bepaling behouden, maar wordt de inwerkingtreding ervan uitgesteld tot een nader te bepalen datum, waarop een rechtsgrond voorhanden zal zijn.

- De Raad van State merkt op dat het ontwerpbesluit voorziet in een aantal nieuwe steunregelingen en in de aanpassing van reeds bestaande subsidiesystemen. Naar aanleiding van het onderzoek van de decretale basis voor deze subsidievormen (advies 68.995) bleek reeds dat er een beroep werd gedaan op de vrijstelling van aanmelding voorzien in het DAEB-besluit. De afdeling wetgeving wees er reeds op dat vrijstelling van aanmelding enkel mogelijk is indien voldaan is aan een aantal voorwaarden, waaronder de beperking in de tijd van de periode waarvoor de onderneming met het beheer van de dienst van algemeen economisch belang wordt (artikel 2, lid 2, van het DAEB-besluit), de omvang van de compensatie (artikel 5 van het DAEB-besluit) en de tweejaarlijkse verslaggeving aan de Europese Commissie (artikel 9 van het DAEB-besluit). Er werd aangeraden om na te gaan dat aan de voormelde voorwaarden is voldaan en eventueel bijkomende bepalingen opnemen moesten worden om dat te waarborgen.

In antwoord op het advies van de Raad van State werd voorzien in twee bijkomende artikelen (artikel 122 en 170/1, respectievelijk voor de steunmaatregelen in boek 4 en boek 5). In de inhoudelijke verantwoording voor deze artikelen werd tevens gemotiveerd op welke manier aan de andere voorwaarden voldaan wordt aan de DAEB-reglementering voor deze steunmaatregelen.

Tenslotte heeft de Raad van State voorafgaand aan haar advies een aantal vragen gesteld, op basis waarvan besloten werd dat er nog technische vergissingen in het ontwerp voorkwamen. Indien de Raad van State zich blijkens zijn advies kon vinden in de repliek van de opstellers van het besluit, werden deze technische wijzigingen meegenomen, en werd in de artikelsgewijze toelichting expliciet aangegeven welke technische wijziging is gebeurd t.o.v. de principieel goedgekeurde versie.

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, de bijlagen bij het ontwerpbesluit en het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State zijn respectievelijk als bijlage 1, 2, 3 en 4 bij deze nota gevoegd.

## 2. INHOUD

### A. ALGEMENE TOELICHTING

Voor de algemene toelichting bij het ontwerpbesluit wordt verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de principiële goedkeuring op 15 oktober 2021.

## B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Naar aanleiding van het advies van de Raad van State zijn de artikelnummers gewijzigd ten opzichte van de versie van het ontwerpbesluit dat op 15 oktober 2021 principieel werd goedgekeurd. Voor de duidelijkheid wordt de artikelsgewijze toelichting dan ook integraal hernomen. Inhoudelijke wijzigingen werden expliciet vermeld.

### 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 tot en met 10

Deze artikelen voeren een terminologische aanpassing door in het Energiebesluit van 19 november 2010, 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 derde lid van artikel 6.4.1/9 van het Energiebesluit voortaan enkel de woningen van woonmaatschappijen uitgesloten die niet ingehuurd worden.

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.

De aanpassing aan artikel 6.4.1/9/1, tweede lid maakt duidelijk dat alleen de door de woonmaatschappij ingehuurde woningen blijven in aanmerking komen voor ondersteuning door de elektriciteitsdistributiebeheerder bij de collectieve aanpak van renovatiewerken.

### HOOFDSTUK 4

#### Artikel 11

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 12

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 13

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 WVW 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 WVW). 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 WVW, 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 14 tot en met 21

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 22 en 23

Artikel 22 en 23 brengen 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 22), 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 24

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 programmatiecyclus (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 programmatiecyclus 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 25

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 26

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 of 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 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, wordt in nieuw artikel 4.4/4 exact omschreven wat onder een inbreng in de woonmaatschappij wordt verstaan, en welke modaliteiten er voor die inbreng gelden.

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, ...). Nieuw artikel 4.4/2 bepaalt terzake de geldende criteria.

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 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. De verdere uitwerking van deze wijze van herinvesteren gebeurt in artikel 4.4/3. Concreet wordt beoogd dat dergelijke vormen van herinvestering enkel mogelijk zijn voor SHM's die omwille van het financiële kwetsbaarheid door een begeleidingscommissie van de VMSW worden opgevolgd en op voorwaarde dat een door de VMSW goedgekeurd plan van aanpak wordt uitgevoerd dat tot de effectieve maar ook structurele verbetering van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij zorgt. De VMSW kan ook andere voorwaarden – in functie van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij - opleggen alvorens dergelijke vorm van herinvestering wordt toegestaan.

Paragraaf 2 van artikel 4.4/1 bepaalt dat woonmaatschappijen (en SHM's) verplicht minstens 50% van de venale waarde, 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 2021). 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 werden. 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 te 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.

Nieuw artikel 4.4/2 bepaalt de criteria waaronder SHM's en woonmaatschappijen mogen herinvesteren in werkings- en onderhoudskosten. Het was oorspronkelijk de bedoeling om deze modaliteiten te laten vastleggen door de minister via een delegatiebepaling. De Raad van State heeft in zijn advies echter aangegeven dat deze delegatie verder reikt dan een loutere technische uitwerking en stelt dat het nodig is om in het besluit reeds de precieze criteria vast te leggen aan de hand waarvan kan worden bepaald wanneer de herinvestering kan gebeuren op een van de manieren bepaald in het ontworpen artikel 4.4/1, § 1, 3°, 4° en 6°.

Volgens de Raad van State heeft de decreetgever ogenschijnlijk voorrang willen geven aan herinvestering via verwerving, bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Paragraaf 2 van artikel 4.4/1 vult deze voorrang al in door te bepalen dat SHM's en woonmaatschappijen minstens 50 procent van de venale waarde moeten herinvesteren in verwerving, bouw of renovatie. Het nieuwe artikel 4.4/2 legt in het tweede en derde lid wel twee voorwaarden op die de efficiëntie, planmatigheid en transparantie moeten garanderen van de middelen die op deze manier worden geherinvesteerd. SHM's en woonmaatschappijen moeten voorafgaand plannen welke te herinvesteren middelen ze wensen in te zetten voor welk doeleinde. Het mag uiteraard enkel gaan om kosten die volledig in functie moeten staan van het maatschappelijke doel van de vennootschap, die bovendien niet gesubsidieerd worden. De planmatige verantwoording vooraf en de rapportering achteraf zal bijdragen aan de professionalisering van en transparantie binnen de sector. Deze voorwaarden zullen ook de opvolging van de herinvesteringsverplichting door de Toezichthouder mogelijk maken.

Nieuw artikel 4.4/3 legt de voorwaarden vast die de VMSW moet naleven wanneer zij oordeelt dat het noodzakelijk is om de SHM of woonmaatschappij toe te laten te herinvesteren in de versterking van hun financiële leefbaarheid. In tegenstelling tot de mogelijkheid tot herinvesteren in werkings- en onderhoudskosten, geldt voor deze wijze van herinvestering geen expliciete beperking tot maximaal 50% van de venale waarde die overblijft na eventuele terugbetaling van de leningen die nog uitstaan op de sociale huurwoning (zie §2 van art. 4.4/1). Derhalve is het logisch dat de mogelijkheden om te herinvesteren in de versterking van de financiële leefbaarheid stringenter zijn

dan de mogelijkheden om te herinvesteren in werkings- en onderhoudskosten. In dat artikel werd ook al bij de principiële goedkeuring verwezen naar de kredietwaardigheidsbeoordeling door het Vastleggingscomité van de VMSW (in uitvoering van de artikelen 4.38 en 4.65 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). In de praktijk zorgen de bijkomende voorwaarden (plan van aanpak met concrete en meetbare maatregelen die de financiële leefbaarheid moeten verbeteren, goedkeuring door het vastleggingscomité en een opvolging door de begeleidingscommissie) voor een veel kleiner aantal van de SHM's en woonmaatschappijen dan het aantal dat (bovendien beperkt tot 50%) mag herinvesteren in werkings- en onderhoudskosten. Op die manier wordt maximaal gegarandeerd dat de voorrang die de decreetgever ogenschijnlijk heeft willen geven aan de verwerving, de bouw en de renovatie van sociale woningen ook gerealiseerd wordt en kunnen ook efficiëntiewinsten worden nagestreefd. Ter vergelijking: de huidige herinvesteringsverplichting laat immers toe dat het volstaat dat SHM's opgevolgd worden door een begeleidingscommissie om 100% van hun herinvesteringsverplichting te besteden aan andere kosten dan de verwerving, de bouw en de renovatie van sociale woningen, zonder dat er een garantie is dat er tegelijk werk wordt gemaakt van een structurele rationalisering van de uitgaven die niet via FS3 gefinancierd kunnen worden.

Nieuw artikel 4.4/4 verduidelijkt wat moet verstaan worden onder een inbreng in de woonmaatschappij, uitsluitend voor de doeleinden van dit besluit. De inbreng krijgt, specifiek voor de doeleinden van de herinvesteringsverplichting een ruimere betekenis dan in het traditionele vennootschapsrecht, en viseert daarom niet alleen de inbreng van een geldsom tegen uitgifte van aandelen, maar ook een kapitaalsubsidie.

De eerste mogelijkheid die wordt voorzien sluit aan bij de definitie die aan een inbreng wordt gegeven volgens het WVV, nl. de inbreng van een geldsom tegen uitgifte van aandelen. Hoewel dividenduitkeringen thans in de sociale huisvestingssector slechts uitzonderlijk gebeuren, zijn ze niet per definitie verboden, aangezien dit zou ingaan tegen de wezenskenmerken van het vennootschapsrecht. Ze worden thans wel al beperkt zoals dat bij erkende coöperatieve vennootschappen gebeurt (o.a. rentevoet vastgesteld door de Koning en berekend op de historische inbrengwaarde). Om de herinvesteringsverplichting voldoende te kunnen opvolgen en de te herinvesteren middelen maximaal in te zetten in functie van het beoogde doel van de herinvesteringsverplichting, wordt een expliciet onderscheid gemaakt met de traditionele aandelen van woonmaatschappijen.

Ten eerste wordt het dividendrecht van aandelen die verworven worden met middelen die ontstaan uit de herinvesteringsverplichting verder beperkt tot de helft van de interestvoet die vermeld wordt in artikel 4.46/3, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit is meer bepaald de rentevoet die vastgesteld wordt door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonderneming, toegepast op de nominale waarde van de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Op die manier is de woonmaatschappij verplicht een afzonderlijke soort aandelen te creëren, die herinvesteringsaandelen kunnen worden genoemd. Dit vergt toepassing van de procedure van artikel 5:102 WVV (soortvorming). Daarnaast wordt bepaald dat wanneer het lokale bestuur haar inbreng via herinvesteringsaandelen zou terugnemen (hetzij onder de vorm van een scheidingsaandeel, hetzij in het kader van de vereffening), er op dat moment een nieuwe herinvesteringsverplichting ontstaat op de teruggenomen historische inbrengwaarde. Daardoor zijn er sluitende garanties dat de middelen die moeten geherinvesteerd worden in de sociale huisvestingssector maximaal worden aangewend voor het behoud van het sociaal woonpatrimonium. Zoals overigens ook voor de gewone aandelen geldt, kan een houder van herinvesteringsaandelen zowel bij uitsluiting of uittreding, als bij vereffening van de woonmaatschappij nooit een groter scheidingsaandeel ontvangen dan de historische inbrengwaarde. Ook bij een overdracht van de herinvesteringsaandelen aan een andere partij dan de woonmaatschappij (bvb de verkoop aan een derde) mag de prijs niet hoger zijn dan de historische inbrengwaarde.

Een tweede mogelijkheid die wordt voorzien is de toekenning van een kapitaalsubsidie. Met een kapitaalsubsidie wordt gegarandeerd dat er een investering tegenover de “inbreng” staat waarvoor geen andere subsidies verkregen worden. Daarmee kunnen lokale besturen rechtstreeks investeren in de verwerving, realisatie of instandhouding van sociale huurwoningen van woonmaatschappijen. Om te vermijden dat de herinvesteringsverplichting uitgehold wordt, is herinvesteren via werkingssubsidies niet toegelaten. Op die manier zou immers niet kunnen gegarandeerd worden dat het sociaal woonaanbod maximaal wordt behouden. Herinvesteren in werkings- of onderhoudskosten of in de versterking van de financiële leefbaarheid is trouwens ook uitdrukkelijk slechts toegestaan onder heel specifieke voorwaarden, zoals bepaald in de artikelen 4.4/2 en 4.4/3.

Nieuw artikel 4.4/5 verleent een delegatie aan de minister, waarmee hij de verdere modaliteiten in verband met de herinvestering in werking- en onderhoudskosten van woonmaatschappijen en sociale huisvestingsmaatschappijen, in verband met de herinvestering in versterking van de financiële leefbaarheid en tenslotte in verband met de herinvestering via de inbreng in de woonmaatschappij nader kan bepalen. Op die basis kan hij maatregelen met een beperkte en technische draagwijdte treffen, met het oog op het bewaken van de decretale doelstelling van de herinvesteringsplicht.

Nieuw artikel 4.4/6 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 4.4/5 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 geherinvesteerd 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 herinvesteringen 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 geherinvesteerd geen subsidies worden ontvangen. Daarom wordt bepaald dat het om een niet-gesubsidieerd gedeelte van een verrichting moet gaan.

In het nieuw artikel 4.4/7 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. Het artikel legt de regels vast in verband met de wijze waarop een lokaal bestuur een beroep kan instellen tegen de beslissing van de Toezichthouder om een administratieve geldboete op te leggen, wanneer die vaststelt dat het lokaal bestuur niet voldoet aan de herinvesteringsverplichting. Tegen een dergelijke beslissing staat altijd beroep open bij de Raad van State, maar de decreetgever wilde de drempel voor dat beroep verlagen door daarvoor een verplichte tussenstap te voorzien, door middel van een beroepsprocedure bij de minister. Het gaat dus over een georganiseerd bestuurlijk beroep dat eerst moet worden doorlopen, alvorens beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State. Bij de behandeling van het beroep moet de minister beoordelen of het verzoekschrift elementen bevat waarmee de Toezichthouder volgens hem onvoldoende rekening heeft gehouden bij het opleggen en bepalen van de administratieve geldboete. De

beslissingsbevoegdheid van de minister beperkt zich met andere woorden tot de beslissing van de Toezichthouder om een administratieve geldboete op te leggen. Bij stilzwijgen van de minister wordt de minister geacht het verzoek te hebben toegestaan.

In artikel 4.4/8 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 4.4/8 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 227, eerste lid zorgt ervoor dat de uitvoeringsmodaliteiten van de herinvesteringsverplichting ook van toepassing zijn op sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.

#### Artikel 27

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 28

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 29

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 30

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 31

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 32

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 26 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 33

Met de wijziging aan artikel 4.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de wachttermijn 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 34

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 35

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 36

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 37

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 38

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 39

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 40 tot en met 42

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 226. 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 43

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 44

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 45

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 46 tot en met 48

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 49

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. In het oorspronkelijk ontworpen artikel werd voorgesteld om het begrip ‘beveiligde zending’ te definiëren, terwijl de Raad van State<sup>1</sup> opmerkte dat in de *temota* aan de regering net werd gesteld dat het begrip ‘beveiligde zending’ niet aan bod komt in de afdeling 1 ‘Overdracht van onroerende goederen’ waardoor de definiëring ervan overbodig is. In antwoord op de opmerking van de Raad van State wordt bevestigd dat de toelichting in de nota aan de Vlaamse Regering correct was, maar dat het ontwerpartikel niet in overeenstemming was met de toelichting. Het begrip ‘beveiligde zending’ wordt niet gebruikt in afdeling 1 ‘Overdracht van onroerende goederen’ van hoofdstuk 3, titel 2, deel 1, boek 4 waardoor de definiëring geschrapt dient te worden.

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. Bij nazicht van dit ontwerpartikel werd ook nog een andere vergissing vastgesteld. Als referentiedatum geldt de datum waarop de raad van bestuur van de VMSW heeft ingestemd met de verkoop. In het ontwerpartikel wordt ook naar het bestuursorgaan van de woonmaatschappij verwezen maar dat is niet nodig want deze afdeling betreft uitsluitend de VMSW. Er is een gelijkaardige bepaling voor de woonmaatschappijen opgenomen in artikel 4.149 (zie artikel 116 van het ontwerp). Deze twee technische aanpassingen werden meegenomen naar aanleiding van de definitieve goedkeuring van het ontwerpbesluit. Met deze wijzigingen kon de Raad van State instemmen.

Concreet gaat het hier om een correctie van zaken die verkeerd werden omgezet bij de opmaak van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

#### Artikel 50

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.

---

<sup>1</sup> De Raad van State verwees evenwel naar ontworpen artikel 4.45, 1°, terwijl de vergissing zich in ontworpen artikel 4.54 afspeelde.

#### Artikel 51

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 uitoerverdeeldheidstreding om te voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.

#### Artikel 52

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 53

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 54

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 59.

#### Artikel 55

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 121 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. Daarnaast gebeurt nog een technische correctie en wordt verwezen naar de correcte datum van het Financieringsbesluit van 21 december 2012 (in plaats van 2021).

#### Artikel 56

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 57

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 121 van dit besluit).

#### Artikel 58

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 59

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 60 tot en met 70

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 71

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 72

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. Daarbij werd oorspronkelijk voorzien in een delegatie aan de minister om de voorwaarden hiervoor te bepalen, na voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering. De Raad van State merkte op dat deze delegatie om zonder enige beperking de criteria vast te leggen aan de hand waarvan wordt bepaald dat een vennootschap voldoende actief is in het werkingsgebied niet kan beschouwd worden als een bijkomstige of detailmatige aangelegenheid. Daarom werd de delegatie geschrapt. Het is de bedoeling dat de minister duidelijke operationele doelstellingen formuleert en op de naleving hiervan toeziet of laat toezien. De ontworpen artikelen 4.111 en 4.127 bieden op zich voldoende basis voor het bepalen van volume- en groeinormen voor het huuraanbod.

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). Aan deze bepaling werden enkele technische verduidelijkingen en vereenvoudigingen aangebracht. Zo werd geschrapt dat de aanvrager informatie moest aanleveren over de activiteiten van andere woonorganisaties en over toekomstige aandeelhouders, aangezien dat informatie is waarover de aanvragen nooit met 100% zekerheid kan beschikken. Ook werd verduidelijkt dat met het sociaal woonpatrimonium zowel de woningen waarop de woonmaatschappij zakelijke rechten heeft of een beheerrecht, als de woningen die de woonmaatschappij inhuurt op de private markt met het oog op sociale doorverhuur.

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.

Het tweede lid van deze 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.

In het vierde lid geeft de Vlaamse Regering uitvoering aan de aan haar in artikel 4.38, §2 VCW 2021 gedelegeerde bevoegdheid om te bepalen binnen welke termijn de woonmaatschappij moet voldoen aan de erkenningsvoorwaarde om exclusief actief te zijn binnen haar werkingsgebied. Die

bevoegdheid wordt in het vierde lid verder doorgedelegeerd aan de minister. Deze bepaalt in zijn erkenningsbesluit binnen welke termijn de woonmaatschappij alle rechten op onroerende goederen buiten zijn werkingsgebied dient over te dragen aan de territoriaal bevoegde woonmaatschappij en binnen welke termijn alle rechten op onroerende goederen geschikt voor sociale huisvesting dienen te worden overgenomen. Omdat in artikel 209 van het decreet van 9/7/2021 al een expliciete decretale regeling hieromtrent is voorzien voor SHM's die erkend worden als woonmaatschappij, worden dergelijke woonmaatschappijen uitgesloten van de toepassing van dit lid.

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.<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> 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.

In een derde lid worden de gevolgen geregeld ingeval de minister geen beslissing neemt. In dat geval wordt de erkenning als woonmaatschappij geacht te zijn verleend. De erkenning gaat in dat geval in op de datum van het verstrijken van de termijn binnen dewelke de minister een beslissing had dienen te nemen, nl. binnen negentig dagen die ingaan na de dag waarop de aanvrager de ontvangstmelding heeft ontvangen (art. 4.98 supra).

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

---

<sup>2</sup> 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=>

<sup>3</sup> 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, randnrs. 101 en vnl. 102, p. 66-67.

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. 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 te 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 vaststelling en wijziging van de stemverhoudingen vermeld in artikel 4.39/2,§2, tweede lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021"), dat de nieuwe artikelen 4.102/2 en 4.102/3 bevat.

Artikel 4.102/2 verduidelijkt dat zowel de aanvankelijke beslissing tot vaststelling van de verhouding in de stemrechten tussen gemeenten en OCMW's uit het werkingsgebied (indien dat uit meerdere gemeenten bestaat) als elke wijziging door de Vlaamse Regering (op eigen initiatief) of door de minister (op verzoek van één of meer van de in het werkingsgebied gelegen lokale besturen die aandeelhouder zijn van de woonmaatschappij) moet worden gemotiveerd op basis van de verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen per gemeente en de verhouding tussen het aantal huishoudens per gemeente.

Daarnaast kan ook rekening gehouden worden met de criteria die opgenomen zijn in een eventueel advies van de gemeenteraden of, in geval van wijziging op aanvraag, in het verzoek tot wijziging of in de opmerkingen van de lokale besturen die het verzoek niet mee ondertekenden. Die criteria kunnen zowel betrekking hebben op de stemverhouding tussen gemeenten onderling, als de stemverhouding tussen een gemeente en haar OCMW.

Indien niet alleen de gemeente maar ook haar OCMW aandeelhouder is van de woonmaatschappij, dan wordt, behoudens relevante door de lokale besturen aangereikte criteria, het aantal stemmen dat op basis van deze criteria aan die ene gemeente zou worden toekend als haar OCMW geen aandeelhouder was, gelijk verdeeld over de gemeente en de OCMW. Dat vormt de logische toepassing van deze criteria.

Het eerste lid van de tweede paragraaf van artikel 4.102/2 machtigt de Vlaamse Regering om deze stemverhoudingen steeds op eigen initiatief te wijzigen, terwijl het tweede lid de beslissing tot

wijziging van de stemverhoudingen aan de minister delegeert wanneer daartoe vanuit de lokale besturen een vraag wordt gesteld.

Artikel 4.102/3 preciseert in de eerste paragraaf 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. Het 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. Het verduidelijkt voorts dat de gemeenten en OCMW's een dergelijk verzoek slechts kunnen indienen na de installatie van de nieuwe bestuursorganen ten gevolge van lokale verkiezingen. Het verzoek tot wijziging moet worden ingediend 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 tweede paragraaf van artikel 4.102/3 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.

De derde paragraaf van artikel 4.102/3 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. In artikel 4.102/2, §2 wordt aan de minister de bevoegdheid toegekend om deze beslissing te nemen. Het tweede lid van deze paragraaf bepaalt dat het verzoek bij gebrek aan reactie binnen de termijnen bepaald in het eerste lid, geacht wordt te zijn geweigerd.

#### Artikel 73

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 74

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 75

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 prestatie 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 prestatie 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 76

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 ontzorgder 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 ingehuurd 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 77-78

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 79

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 80

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 81

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 82 tot en met 85

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 86

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 87

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 88

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 89 en 90

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 91

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 92 en 93

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 94

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 95

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 96

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 minimum 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. Om verwarring te vermijden werd bij definitieve goedkeuring van het ontwerpbesluit verduidelijkt dat alle sociale huurwoningen van een woonmaatschappij hiervoor in aanmerking komen, zijnde de sociale huurwoningen die de woonmaatschappij beheert, inhuurt of in erfpacht heeft.

#### Artikel 97

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

#### Artikel 98

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 99

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 100

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 101

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 102

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.

#### Artikel 103

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 13, punt 2°.

#### Artikel 104

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 13, punt 2°.

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 105 tot en met 107

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 13, punt 2°.

#### Artikel 108

Dit artikel voert een aanpassing door zoals ook voorzien in artikel 13, punt 2° 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 109

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 13, punt 2°.

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 110

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 111 en 112

Dit artikel past artikel 4.142 en 4.143 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Zie toelichting bij artikel 13, punt 2°.

#### Artikel 113

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 13, punt 2°.

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 114

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, – 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, met een beperkte wijziging die louter van juridisch-technische aard is. De zinsnede “of kamers” wordt geschrapt omdat het begrip “woning” zoals gedefinieerd in artikel 1.3, §1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 reeds kamers omvat. Een kamer wordt dan ook gedefinieerd als “een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt” (zie artikel 1.3, §1, eerste lid, 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). De schrapping verandert dus inhoudelijk niets aan de huidige mogelijkheden voor het huren op de private markt door sociale verhuurkantoren of toekomstige woonmaatschappijen. Zie ook de toelichting bij artikel 128.

#### Artikel 115

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 116

Dit artikel vervangt artikel 4.149 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De definitie van beveiligde zending onder 1° 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 117

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 118

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 uitoonverdeeldheidstreding 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 119 en 120

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 121

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 overdrachtsprijs 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 *“[de 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 28 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 in het kader van de vorming van woonmaatschappijen te financieren.

#### Artikel 122

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<sup>o</sup> (§1, 1<sup>o</sup>) 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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 elk van de drie componenten een wezenlijke impact heeft op de verwachte kostprijs van de operatie. De in de eerste paragraaf, 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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° en 2°), 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°, 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° 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°) 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. 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 of haar rechtsvoorganger 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 herstructureringen 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 herstructureringen 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 123

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 124

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 13, punt 2.

#### Artikel 125

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

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.

Artikel 125 voegt daarnaast ook een afdeling 4 toe aan hoofdstuk 5, in verband met de subsidiëring van de opdrachten van woonmaatschappijen die vermeld zijn in artikel 4.40, 4°, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze bepalingen worden verplaatst vanuit Titel 4 naar Titel 3 om een logisch coherent geheel te vormen. Inhoudelijk gaat het over de voormalige artikelen 4.169 tot en met 4.180 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De 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 werden doorheen deze bepalingen doorgevoerd.

In nieuw artikel 4.160/3 wordt de opstartsubsidie geschrapt die in de nieuwe context van woonmaatschappijen haar relevantie verliest. De opstartsubsidie die was opgenomen in artikel 4.169, eerste lid, 1° van het 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 de opstartsubsidie geschrapt.

In paragraaf 1 van artikel 4.160/4 worden de subsidievoorwaarden beschreven. Aangezien de keuze van de rechtsvorm van de woonmaatschappij niet langer vrij is, wordt de voormalige voorwaarde (uit artikel 4.170, 1° BVCW 2021) niet meer ingeschreven. 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', houdende de artikelen 4.46/5 tot en met 4.46/11 van de 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.

De delegatie aan de minister om minimale competenties voor de verschillende functieprofielen (paragraaf 3 van voormalig artikel 4.170) werd niet hernomen in artikel 4.160/4. 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.

Nieuw artikel 4.160/5 herneemt de tekst van voormalig artikel 4.171, mits aanpassing van de verwijzing naar artikel 4.160/4. Ook punt 2° uit het voormalige artikel 4.171 werd niet meer behouden (namelijk de verwijzing naar de toelichting, vermeld in artikel 4.164, eerste lid 2°). Die Deze toelichting was namelijk voorzien in het kader van erkende SVK's die vooraf een tijd zonder subsidie werkten om vervolgens de basissubsidie voor 5 jaar aan te vragen. Op dat ogenblik werden een aantal stukken opgevraagd om na te gaan of alle erkennings- en subsidievoorwaarden nageleefd werden. Deze vereiste is niet langer relevant binnen de gewijzigde context van de woonmaatschappijen.

Artikel 4.160/6 vervangt het voormalige 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 voormalig 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. Zie [artikel 248](#).

Artikel 4.160/7 herneemt, mits terminologische aanpassingen, het voormalige artikel 4.173 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In het derde lid wordt de betekening van de aanvullende subsidiebesluiten aan de ondersteuningsstructuur opgeheven. 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 4.160/8 herneemt, mits terminologische aanpassingen, het voormalige artikel 4.174 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In de nieuwe paragraaf 2 worden de voorwaarden inzake minimumschaalgrootte en groeinormen geschetst voor de inhuurnames annex sociale doorverhuuring 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 subsidienorm opgenomen in artikel 4.160/4, §1, 3° Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 4.160/4, §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 artikel 4.160/7, 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, bepaald. 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.

Nieuw artikel 4.160/9 herneemt, mits aanpassingen, het voormalige artikel 4.175 van het Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021. Naast terminologische wijzigingen 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”. Om de administratieve belasting te verminderen bij de bewijsvoering van kosten verbonden aan ter beschikking gesteld personeel, wordt afgestapt van de verplichting om eensluidend verklaarde afschriften van de loonfiches en de individuele jaarrekeningen van deze werknemers voor te leggen. De woonmaatschappij ziet erop toe dat de werkgever die documenten ter beschikking houdt voor een controle.

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.

Nieuw artikel 4.160/10 herneemt, mits aanpassingen, het voormalige artikel 4.176 van het Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021. De mogelijkheid tot besteding van de overgedragen impulssubsidiesaldi wordt 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 groeiusubsidies wordt eveneens begrensd tot personeelskosten, de kosten die verbonden zijn aan frictieleegstand, 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.

Nieuw artikel 4.160/11 vervangt het voormalige artikel 4.177 van het 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.

Nieuw artikel 4.160/12 herneemt, mits aanpassingen, het voormalige artikel 4.180 van het Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021. Naast een terminologische wijziging naar aanleiding 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 vroegere tekst enkel betrekking had op de subsidies aan sociale verhuurkantoren.

Artikel 122 voegt tenslotte op advies van de Raad van State nog een nieuwe afdeling 5 toe aan hoofdstuk 5, dat een algemene bepaling over steunmaatregelen bevat voor de subsidiestelsels in boek 4. Nieuw artikel 4.160/13 verduidelijkt dat het Besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 van toepassing is op de compensatie voor herstructureringskosten en subsidie voor externe bijstand (hoofdstuk 5, afdeling 1 en 2), op de renteloze leningen bij overdrachten in het

kader van de vorming van woonmaatschappijen (hoofdstuk 4.1), op de SVK-subsidies (afdeling 4) en op de subsidiëring ondersteuningsstructuur (hoofdstuk 7).

Het DAEB-vrijstellingsbesluit vereist dat er minstens om de drie jaar controle gebeurt op overcompensatie. In dit artikel wordt bepaald dat de VMSW die controle om de twee jaar uitvoert, zodat die controle wordt afgestemd op de tweejaarlijkse rapporteringsverplichting voor woonmaatschappijen.

De in het ontwerpbesluit voorziene renteloze leningen (artikel 121), de toelage compensatie herstructureringskosten bij de vorming van woonmaatschappijen (artikel 122) en de basis-, aanvullende en groeisubsidie hebben betrekking op maatregelen die kunnen worden beschouwd als steunmaatregelen die moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie. Aangezien de activiteiten van woonmaatschappijen beperkt worden tot de huidige activiteiten van de SHM's en SVK's, waarvan reeds eerder werd aangetoond dat ze beide – als sociale huisvestingsdienst - onder de kwalificatie van een dienst van algemeen economisch belang vallen, bestaat er geen twijfel over dat ook de activiteiten van de woonmaatschappij onder dezelfde kwalificatie ressorteren. De staatssteun kan wel verenigbaar zijn met de interne markt. Het DAEB-besluit merkt staatssteun ten behoeve van sociale huisvesting aan als een compensatie voor een DAEB. Op grond van het DAEB-besluit wordt geoordeeld dat de steunmaatregel niet moet aangemeld worden. Artikel 2, 1. C van het DAEB-besluit schrijft immers voor dat staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst die wordt verleend aan ondernemingen ten behoeve van het verrichten van diensten van algemeen economisch belang waarmee wordt voldaan aan sociale behoeften wat betreft gezondheidszorg en langdurige zorg, kinderopvang, toegang tot de arbeidsmarkt en herintreding, sociale huisvesting en de zorg voor en sociale inclusie van kwetsbare groepen niet moet worden aangemeld.

Opdat de steun vrijgesteld zou zijn van aanmelding moet volgens het DAEB-besluit wel voldaan zijn aan een aantal voorwaarden:

De subsidiërende overheid moet in een besluit de onderneming met het beheer van de dienst van algemeen economisch belang belasten (DAEB-besluit, artikel 4). Die toewijzingsbesluiten moeten bovendien een aantal vermeldingen bevatten, met name:

- De inhoud van de openbare dienstverplichtingen;
- De duur van de openbare dienstverplichtingen;
- De betrokken onderneming;
- Het betrokken grondgebied;
- De aard van alle uitsluitende of bijzondere rechten die de onderneming door het toewijzende overheidsorgaan zijn verleend;
- Een beschrijving van het compensatiemechanisme en de parameters voor berekening, monitoring en herziening van de compensatie;
- De regelingen om eventuele overcompensatie te vermijden en terug te vorderen;
- Een verwijzing naar het DAEB-besluit.

De toewijzingsbesluiten ten aanzien van woonmaatschappijen gebeuren steeds met uitdrukkelijke toepassing van de regelgevende bepalingen die voorzien in de noodzakelijke vermeldingen om te voldoen aan de vrijstellingsvereisten in het kader van het DAEB-besluit. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat bepalingen die het maatschappelijk doel van de woonmaatschappijen beperkt tot de DAEB-activiteit sociale huisvesting. De gesubsidieerde opdrachten zijn omschreven (art. 4.40 VCW van 2021), de werkingsgebieden worden (naar verwachting eind december 2021) vastgelegd door de Vlaamse Regering (art. 4.37 VCW van 2021). De erkenning van de woonmaatschappijen is in de tijd beperkt door het nieuwe artikel 4.99 BVCW. De motivatie van deze erkenningsperiode kan worden teruggevonden in de toelichting bij artikel 72.

Het betaalde compensatiebedrag mag verder niet hoger zijn dan hetgeen nodig is ter dekking van de netto-kosten van de uitvoering van de openbare dienstverplichting, met inbegrip van een redelijke winst. Aan deze voorwaarde is voldaan wat de basis-, aanvullende en groeisubsidie betreft omdat in de subsidie-afrekening enkel wordt rekening gehouden met de netto werkings- en

personeelskosten verbonden aan de doorverhuringsactiviteit van de woonmaatschappij. Kosten die gerecupereerd worden bij de huurder en/of eigenaar en diverse bedrijfsopbrengsten worden afgetrokken van de subsidiabele kosten. Dubbele subsidiëring ten laste van de Vlaamse begroting wordt uitgesloten door artikel 4.48, derde lid VCW. De subsidie voor personeels- en werkingskosten verbonden aan de doorverhuringsactiviteit kan nooit hoger zijn dan de werkelijk gemaakte netto-kosten. De vermelde begrenzingen laten toe om te stellen dat wanneer de volgens de parameters berekende subsidie niet kan verantwoord worden door er gedragen kosten tegenover te stellen, bij de saldobepaling het betaalde compensatiebedrag nooit hoger zal zijn dan de netto-kosten. Ook de subsidie die wordt toegekend voor de compensatie van herstructureringskosten (artikel 122) in het kader van de vorming van woonmaatschappijen wordt beperkt tot de reële kosten die worden gemaakt door de woonmaatschappij. Bij de berekening van de subsidie wordt ook rekening gehouden met eventuele andere ondersteuningsmaatregelen waarvan de woonmaatschappij heeft kunnen genieten. Verder zal bij de aanvraag van de subsidie de woonmaatschappij de reële kosten moeten aantonen aan de hand van de nodige bewijsstukken. Op die manier zal er altijd overcompensatie vermeden worden.

Ten slotte kan de woonmaatschappij beroep doen op renteloze leningen (artikel 121) in het kader van de overname van onroerende goederen bij de vorming van woonmaatschappijen. Het rentevoordeel waarvan de woonmaatschappij kan genieten gaat daarbij volledig op in de operationele verliezen van de woonmaatschappij. Zij bieden immers sociale huurwoningen aan een sociale huurprijs die afhankelijk is van het inkomen en aantal personen ten laste van de sociale huurder.

Ook worden alle gegevens gaande van het toekenningsbesluit tot de afrekeningen van subsidies conform met het archiveringsplan van het agentschap Wonen-Vlaanderen gedurende een periode van 10 jaar na iedere betaling bewaard.

#### Artikel 126

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 127

Dit artikel voegt een nieuw hoofdstuk 7 toe aan Titel 3, in verband met de subsidiëring van de ondersteuningsstructuur. Het bevat de artikelen 4.161/1 en 4.161/2, dewelke een herneming zijn van de voormalige artikelen 4.182 en 4.183 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, mits terminologische aanpassingen.

De bepaling rond de organisatie van het Overlegplatform Huurpunt-VMSW werd opgeheven, aangezien dit niet langer bestaat (zie toelichting bij artikel 45).

Artikel 236 voorziet in een overgangsbepaling voor erkende, nog niet omgevormde SVK's.

#### Artikel 128

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 'Titel 4. Sociale verhuurkantoren' opgeheven.

#### Artikel 129 tot en met artikel 132

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 239.

#### Artikel 133

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 13, punt 2°.

#### Artikel 134

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 135

Dit artikel wijzigt artikel 4.241 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: zie toelichting bij artikel 13, punt 2°.

#### Artikel 136

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 137

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 programmatiecyclus moeten worden doorlopen.

#### Artikel 138

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 programmatiecyclus moeten worden doorlopen.

#### Artikel 139

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

#### Artikel 140

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 26 van dit besluit.

#### Artikel 141

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 142

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

#### Artikel 143

Dit artikel heft artikel 5.49 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. Naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State werd boek 5, deel 2, titel 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gescreend op overbodige bepalingen die kunnen geschrapt worden omdat de desbetreffende subsidiestelsels zijn afgelopen. Op die manier blijft enkel nog het VKF-subsidiestelsel behouden waarmee door de VMSW subsidies kunnen worden toegekend aan de SHM's en het VWF voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen.

#### Artikel 144

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 241 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.

Ten slotte worden nog een aantal wijzigingen aangebracht naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State om boek 5, deel 2, titel 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 te screenen op overbodige bepalingen die kunnen geschrapt worden omdat de desbetreffende subsidiestelsels zijn afgelopen. Op die manier blijft enkel nog het VKF-subsidiestelsel behouden waarmee door de VMSW subsidies kunnen worden toegekend aan de SHM's en het VWF voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen.

#### Artikel 145

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.

Ten slotte wordt nog een wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State om boek 5, deel 2, titel 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 te screenen op overbodige bepalingen die kunnen geschrapt worden omdat de desbetreffende subsidiestelsels zijn afgelopen. Op die manier blijft enkel nog het VKF-subsidiestelsel behouden waarmee door de VMSW subsidies kunnen worden toegekend aan de SHM's en het VWF voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen.

#### Artikel 146

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 paragraaf 2 opgeheven. Ingevolge een opmerking van de Raad van State werd boek 5, deel 2, titel 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gescreend op overbodige bepalingen die kunnen geschrapt worden omdat de desbetreffende subsidiestelsels zijn afgelopen. Op die manier blijft enkel nog het VKF-subsidiestelsel behouden waarmee door de VMSW subsidies kunnen worden toegekend aan de SHM's en het VWF voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen.

#### Artikel 147

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 148

Dit artikel heft artikel 5.54 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021 op. Omwille van de toevoeging van een algemene bepaling in verband met steunmaatregelen voor de subsidies vermeld in boek 5 (zie ontwerpartikel 160), verliest artikel 5.54 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021 zijn relevantie.

#### Artikel 149

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

#### Artikel 150

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 151

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 152

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 153

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 referentiejaar 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 154

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 156.

#### Artikel 155

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 156

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 referentiejaar 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 referentiejaar 2017 tot en met 2021 van de sociale huisvestingsmaatschappij waarvan de sociale huurwoning vandaan komt. Vervolgens wordt de gemiddeld uitbetaalde GSC van de referentiejaar 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 157

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 158

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 159

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 160

Dit artikel werd toegevoegd op advies van de Raad van State en voegt een nieuwe titel 4/1 toe aan deel 2 van boek 5 en bevat een algemene bepaling in verband met steunmaatregelen voor de subsidiestelsels in boek 5. Nieuw artikel 5.79/1 verduidelijkt dat het Besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 van toepassing is op FS3-leningen (titel 1), VKF-subsidies (titel 2), infrastructuursubsidies (titel 3) en GSC/huurvermindering (titel 4).

Het DAEB-vrijstellingsbesluit vereist dat er minstens om de drie jaar controle gebeurt op overcompensatie. In dit artikel wordt bepaald dat de VMSW die controle om de twee jaar uitvoert, zodat die controle wordt afgestemd op de tweejaarlijkse rapporteringsverplichting voor woonmaatschappijen. Onder de toelichting bij artikel 122 wordt in extenso beargumenteerd waarom ook de subsidies aan woonmaatschappijen in dit besluit onder de DAEB-vrijstellingsregeling vallen.

#### Artikel 161

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 162

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 groepspakket, 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 163

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 164

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 162, punt 2°.

#### Artikel 165

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 166

In artikel 5.129, §2, tweede lid Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een terminologische aanpassing gedaan: zie toelichting bij artikel 13, punt 2°.

#### Artikel 167

Dit artikel wijzigt artikel 5.137, eerste lid, 5° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: zie toelichting bij artikel 162, punt 2°.

#### Artikel 168

Dit artikel wijzigt artikel 5.152, 8°, a) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: zie toelichting bij artikel 162, punt 2°.

#### Artikel 169

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 162, punt 2°.

In artikel 243 wordt in een overgangsbepaling voorzien voor afgesloten huurcontracten door SVK's.

#### Artikel 170

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 171

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 162, 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 172 tot en met 175

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 176

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 162, punt 2°.

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

#### Artikel 177

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 162, 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 178 en 179

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 180

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 181

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 182 tot en met 184

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 4 en 5, eerste lid, artikel 5.193, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ook worden de terminologische wijzigingen naar aanleiding van het groeipakket doorgevoerd (zie toelichting artikel 162, punt 2°).

#### Artikel 185

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 162, 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 186

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 187

Dit artikel wijzigt artikel 5.216, eerste lid, 3° a) en b) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Zie toelichting bij artikel 162, punt 2°.

#### Artikel 188

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 189

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 190

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 191

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 192

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 programmatiecyclus 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 193

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 194

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 195

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 162, 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 196 tot en met 205

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 206

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 opheffing 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 beleidstoets 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 207

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 208

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

#### Artikel 209

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 210

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 211

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 212

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 213

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 214

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 215

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 216

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 217

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 218

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 219

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 220

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 221

Dit artikel brengt een terminologische aanpassing aan in bijlage 18 van het Besluit Vlaamse Codex. Zie de toelichting bij artikel 13, punt 2°.

#### Artikel 222

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.

Met punt 5° wordt in artikel 2, vierde lid, van bijlage 22 en 23 punt 8° opgeheven. Die bepaling stelt dat in het inschrijvingsregister van kandidaat-kopers de melding moet worden opgenomen dat de sociale huisvestingsmaatschappij of de VMSW de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in boek 5, deel 8, van dit besluit, heeft gekregen, overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd. Die bepaling hoort echter niet thuis tussen de gegevens van de kandidaat-koper die in het inschrijvingsregister worden opgenomen en is bovendien overbodig. Het inschrijvingsbewijs dat de kandidaat-kopers krijgen bevat standaard een privacybepaling.

In punt 6° wordt tenslotte een terminologische wijziging doorgevoerd, zoals toegelicht onder artikel 13, punt 2°.

## HOOFDSTUK 7

### Artikel 223

In de artikelen 223 tot en met 225 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 223 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 224

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 225

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 72.

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 226

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 uitzonderingen hierop 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 van paragraaf 1 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.

#### Artikel 227

De in artikel 226 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 26 van dit besluit, dat de nieuwe uitvoeringsmodaliteiten in de artikelen 4.4/1, 4.4/2, 4.4/3, 4.4/5, 4.4/6 en 4.4/8 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 140 van dit besluit werd opgeheven. Dit wordt geregeld in het eerste lid van artikel 227.

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 226. De erkende, nog niet omgevormde SHM's blijven volgens artikel 226 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 228

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 programmatiecyclus 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 programmatiecyclus 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 229

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 230

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 226 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 231

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 232

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 233

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 234

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 98 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 235

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 236

Dit artikel bevat een overgangsbepaling bij artikel 4.172, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de dag vóór de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad. Wanneer de met toepassing van (oud) 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 237

Dit artikel regelt de berekeningswijze en de overdracht van de saldi van de impuls- en de groeiusubsidie 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 238

Dit artikel bevat een overgangsbepaling voor de toepassing van artikel 4.161/1, §1 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 239

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 240

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 241

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 242

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.

Op basis van een opmerking van de raad van state dat het artikel wellicht een vergissing bevatte over hoe moet worden omgegaan met positieve saldi binnen de gewestelijke sociale correctie, werd het artikel technisch aangepast. De oorspronkelijke zinsnede 'het positieve saldo, vermeld in artikel

5.72, § 2, tweede lid, van het voormelde besluit, wordt vermenigvuldigd met het aantal sociale huurwoningen dat in het kader van de vorming van woonmaatschappijen via een herstructurering wordt overgedragen aan een woonmaatschappij of sociale huisvestingsmaatschappij, en wordt gedeeld door het aantal sociale huurwoningen dat bij de berekening van de GSC in het referentiejaar van het laatste berekende positieve saldo van de sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij in rekening is gebracht.' sluit niet aan bij de bedoelingen van de Vlaamse Regering aangezien het positieve GSC-saldo van de overdragende SHM of woonmaatschappij in toepassing van deze zinsnede verhoudingsgewijs omgekeerd evenredig wordt aangepast. Om aan de bedoeling van de Vlaamse Regering tegemoet te komen, werd de bepaling aangepast: 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 laatste gekende positieve saldo wordt verminderd met het resultaat van volgende berekening: 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 referentiejaar van het laatste berekende positieve saldo van de SHM of woonmaatschappij in rekening werden gebracht.

#### Artikel 243

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

#### Artikel 244

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.

#### Artikel 245

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 246

Dit artikel bevat een overgangsbepaling voor de toepassing van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de declaratieve attestering van het bestaan, het niet-bestaan of het verval van het woonrecht in de zin van artikel 5.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In dat artikel worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" immers meteen vervangen door het woord "woonmaatschappij", terwijl er nog tot eind juni 2023 SHM's kunnen blijven bestaan, die nog steeds toepassing moeten kunnen maken van artikel 5 uit het genoemde besluit.

#### Artikel 247

Dit artikel bevat een overgangsbepaling voor de toepassing van het Energiebesluit van 19 november 2010. In dat besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" en "sociaal verhuurkantoor" immers meteen vervangen door het woord "woonmaatschappij", terwijl er nog tot eind juni 2023 SHM's en SVK's kunnen blijven bestaan, die nog steeds toepassing moeten kunnen maken van de bepalingen uit het genoemde Energiebesluit.

#### Artikel 248

Dit artikel bevat een overgangsbepaling voor de toepassing van artikel 3.1.0.0.3, 1° van het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013. In dat artikel worden de woorden "sociale verhuurkantoren" immers meteen vervangen door het woord "woonmaatschappijen", terwijl er nog tot eind juni 2023 SVK's kunnen blijven bestaan, waarvoor de toepassing van genoemd artikel nog steeds moet blijven gelden.

#### Artikel 249

Dit artikel bevat een overgangsbepaling voor de toepassing van artikel 11.2.10, eerste lid, 2°, van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014. In dat artikel worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” immers meteen vervangen door het woord “woonmaatschappijen”, terwijl er nog tot eind juni 2023 SHM’s kunnen blijven bestaan, die nog steeds toepassing moeten kunnen maken van artikel 11.2.10, eerste lid, 2° van het genoemde besluit.

#### Artikel 250 en 251

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 253.

#### Artikel 252

Oorspronkelijk bepaalde het eerste lid van dit artikel dat de huidige mogelijkheid om verhuurbare sociale huurwoningen te verkopen na 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van dit besluit opgeschort werd 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.

De Raad van State merkte op dat de aangegeven rechtsgrond voor deze bepaling onvoldoende was, omdat door het verbod helemaal geen onroerende transacties meer tot stand zouden kunnen worden gebracht. Hoewel de stelling van de Raad van State geen rekening houdt met het feit dat de bepaling niet verhinderde dat sociale huisvestingsmaatschappijen wel nog andere onroerende transacties zouden uitvoeren (nl. overdracht van onbebouwde percelen, onverhuurbare sociale huurwoningen, commerciële ruimtes, kantoorgebouwen, garages, ...), wordt - om juridische onenigheden en risico's te vermijden - de bepaling daarom wel behouden, maar wordt de inwerkingtreding ervan uitgesteld tot een nader te bepalen datum, waarop een rechtsgrond voorhanden zal zijn.

#### Artikel 253

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 23, 3°, artikel 27, 2°, artikel 35, 1° en 3°, artikel 43, artikel 54, 1°, artikel 136, 2°, artikel 143, 2°, artikel 144, 3°, artikel 145, 2°, artikel 146, 2°, artikel 147, 2°, en artikel 150, 2° treden in werking op 1 januari 2023.

De artikelen 250 en 251 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 254

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting

### **3. BESTUURLIJKE IMPACT**

#### **A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID**

Het advies van de Inspectie van Financiën van 1 oktober 2021 met referentie 2021001549 en het begrotingsakkoord van 11 oktober 2021 werden gevoegd bij het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring.

De wijzigingen n.a.v. het advies van de raad van state veroorzaken geen andere budgettaire impact voor de Vlaamse Overheid.

#### **B. ESR-TOETS**

De wijzigingen n.a.v. het advies van de raad van state hebben geen impact op ESR-materies.

#### **C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID**

De wijzigingen n.a.v. het advies van de raad van state hebben geen impact op het personeel van de Vlaamse Overheid.

#### **D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN**

De wijzigingen n.a.v. het advies van de raad van state hebben geen impact op de lokale en provinciale besturen.

## 4. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist

- 1° haar goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen;
2. Bijlage 1 bij het Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen;
3. Bijlage 2 bij het Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen;
4. Advies 70.325/3 van de afdeling Wetgeving van de Raad van State van 25 november 2021.