



Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.2, §1, artikel 4.13, §2, en artikel 5.20, artikel 5.21, artikel 5.72, artikel 6.12, eerste lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.16, tweede lid, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.23, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.36, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De kwaliteitskamer heeft advies gegeven op 24 november 2021.
- Het Overlegplatform Sociaal Wonen heeft advies gegeven op 19 november 2021.
- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 13 december 2021.
- De Raad van State heeft advies 70.806/3 gegeven op 25 januari 2022, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemer

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

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 1. In artikel 4.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het tweede lid, 2°, wordt de zinsnede “, opgenomen in bijlage 6/1, die bij dit besluit is gevoegd” toegevoegd;

2° aan het tweede lid, 3°, wordt de zinsnede “, opgenomen in bijlage 6/1, die bij dit besluit is gevoegd” toegevoegd;

3° er wordt een zevende lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Op voorstel van de VMSW en na advies van de kwaliteitskamer kan de minister voor een infrastructuurverrichting, een bouw- of investeringsverrichting een afwijking toestaan op de omschrijving en de dossiersamenstelling, vermeld in het tweede lid, 1°, en het bestek, vermeld in het tweede lid, 4°.”.

Art. 2. In artikel 4.21 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt tussen de woorden “bouwtechnische en conceptuele richtlijnen” en het woord “vraagt” de woorden “of een afwijking als vermeld in artikel 4.2, zevende lid,” ingevoegd;

2° in paragraaf 3, vierde en vijfde lid, worden de woorden “uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer” vervangen door de zinsnede “uitgezonderd de richtlijnen en normen waarvoor de minister, de VMSW of de kwaliteitskamer”.

Art. 3. In artikel 4.24 van hetzelfde besluit worden de woorden “uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer” telkens vervangen door de zinsnede “uitgezonderd de richtlijnen en normen waarvoor de minister, de VMSW of de kwaliteitskamer”.

Art. 4. Aan artikel 4.26, §2, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“4° een bouw- of investeringsverrichting.”.

Art. 5. In artikel 4.27 van hetzelfde besluit worden de woorden “uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer” vervangen door de zinsnede “uitgezonderd de richtlijnen en normen waarvoor de minister, de VMSW of de kwaliteitskamer”.

Art. 6. In artikel 4.28 van hetzelfde besluit worden de woorden “uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer” telkens vervangen door de zinsnede “uitgezonderd de richtlijnen en normen waarvoor de minister, de VMSW of de kwaliteitskamer”.

Art. 7. In artikel 4.29, tweede en derde lid, van hetzelfde besluit, worden de woorden “uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer” vervangen door de zinsnede “uitgezonderd de richtlijnen en normen waarvoor de minister, de VMSW of de kwaliteitskamer”.

Art. 8. In artikel 4.155/4, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt de zinsnede "conform artikel 4.4/4" vervangen door de zinsnede "conform artikel 4.4/1".

Art. 9. In artikel 4.160/1, eerste lid van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt het jaartal "2019" vervangen door het jaartal "2021".

Art. 10. Aan artikel 5.40, §2, van hetzelfde besluit worden een derde en vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Op voorstel van de VMSW kan de minister het prijsplafond, vermeld in het eerste lid, tijdelijk verhogen.

In afwijking van het eerste lid kan de minister, op voorstel van de VMSW en na advies van de kwaliteitskamer, het prijsplafond vaststellen van een verrichting waarvoor met toepassing van artikel 4.2, zevende lid, of artikel 4.3, derde en vierde lid, een afwijking wordt toegestaan op de omschrijving en de dossiersamenstelling, het bestek of de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen."

Art. 11. Aan artikel 5.41, §2, van hetzelfde besluit worden een vijfde en zesde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Op voorstel van de VMSW kan de minister het prijsplafond, vermeld in het eerste lid, tijdelijk verhogen.

In afwijking van het eerste lid kan de minister, op voorstel van de VMSW en na advies van de kwaliteitskamer, het prijsplafond vaststellen van een verrichting waarvoor met toepassing van artikel 4.2, zevende lid, of artikel 4.3, derde en vierde lid, een afwijking wordt toegestaan op de omschrijving en de dossiersamenstelling, het bestek of de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen."

Art. 12. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2021, wordt een artikel 5.45/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"5.45/1. Een initiatiefnemer komt voor de bouw of renovatie van een kamer als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 25°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, alleen in aanmerking voor een lening als vermeld in artikel 5.44, §2, van dit besluit, als ze verhuurd wordt in het kader van een samenwerkingsovereenkomst die gesloten is met een erkende welzijnsinstantie. De initiatiefnemer voegt de samenwerkingsovereenkomst bij zijn verzoek van de bouw- of investeringsverrichting tot opname in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 4.21 van dit besluit."

Art. 13. In artikel 5.52 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt opgeheven;

2° paragraaf 2 wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“§2. Het subsidiebedrag, vermeld in artikel 5.50, §3, eerste lid, en §4, wordt aangevraagd voor de bestelling, in geval van te gunnen werkzaamheden, of voor de start van de werkzaamheden met het typeformulier dat de VMSW ter beschikking stelt.

De sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF voegt bij haar subsidieaanvraag het bewijs dat de werkzaamheden voldoen aan de bij of krachtens dit besluit gestelde voorwaarden aan de hand van:

- 1° het gunningsdossier, in geval van te gunnen werkzaamheden;
- 2° het merk, het type en de nodige technische specificaties van de systemen die toegepast worden;
- 3° de verklaring van de sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF dat ze voor de subsidiabele maatregel al dan niet een subsidie van een netbeheerder of een subsidie van een andere overheid of instantie heeft aangevraagd, ontvangen of zal aanvragen met, in voorkomend geval, de vermelding van het bedrag.

De VMSW controleert of de werkzaamheden voldoen aan de bij of krachtens dit besluit gestelde voorwaarden. De goedkeuring van het subsidieaanvraagdossier wordt aan de sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF betekend. Die betekening geldt als belofte van subsidie.

Om subsidiabel te zijn, mogen de werkzaamheden niet worden besteld, in geval van te gunnen werkzaamheden, of gestart voor de betekening van de goedkeuring van het subsidieaanvraagdossier.

Na voltooiing van de werkzaamheden maakt de VMSW de afrekening van het subsidiebedrag op basis van de door de sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF bezorgde kopie van de factuur of van de vorderingsstaat in geval van gegunde werkzaamheden.

De eerste schijf van 80% wordt als voorschot uitbetaald nadat het bewijs van de bestelling of de start van de werkzaamheden is voorgelegd. Het saldo van het subsidiebedrag wordt uitbetaald na de eindafrekening. Als de werkzaamheden niet voldoen aan de bij of krachtens dit besluit gestelde voorwaarden, vordert de VMSW het voorschot terug.”.

Art. 14. In artikel 5.57/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 januari 2021, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 15. In artikel 5.167, §2, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“De huurder moet zich uiterlijk negen maanden na de aanvraagdatum inschrijven als kandidaat-huurder voor sociale huurwoningen bij een woonmaatschappij, waarvan het werkingsgebied de gemeente waarin de conforme woning van de huurder ligt, omvat.”.

Art. 16. In artikel 6.23, §2, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt de zinsnede “3°,” vervangen door de zinsnede “4°,”.

Art. 17. In artikel 6.53, eerste lid, 2°, van hetzelfde besluit worden de woorden "de gecoördineerde wetten inzake inkomensbelasting" vervangen door de zinsnede "titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 5, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013,".

Art. 18. In artikel 6.74, §1, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de woorden "tot en met 37" vervangen door de woorden "en 36".

Art. 19. Aan artikel 7.51, §1, derde lid, van hetzelfde besluit, worden de volgende zinnen toegevoegd:

"Als de huurder en de meerderjarige gezinsleden niet beschikken over een referentieinkomen, wordt het huidige inkomen in aanmerking genomen. Voor de berekening van het huidige inkomen wordt er geen rekening gehouden met het huidige inkomen van een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a) of b) en het huidige inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, wordt vrijgesteld van de huurprijsberekening. Het bedrag van de vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat voorafgaat aan de vaststelling van het huidige inkomen. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het huidige inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het huidige inkomen van dat familielid."

Art. 20. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2021, wordt een bijlage 6/1 ingevoegd, die als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd.

Art. 21. Bijlage 7 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 22. In bijlage 25 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt tussen de zinsnede "vertegenwoordigd door ..." en de woorden "hierna de verhuurder te noemen" de zinsnede "d) het Vlaams Woningfonds, vertegenwoordigd door ..." ingevoegd.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen

Art. 23. In artikel 144 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen wordt in punt 4° de zinsnede "tweede lid," vervangen door de zinsnede "eerste lid,".

Art. 24. In artikel 227, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "artikel 5.50, §1 en §4," vervangen door de zinsnede "artikel 5.50, §1 en §4, 1°, 2° en 4°,".

Art. 25. In artikel 253, derde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “en artikel 121 van dit besluit” opgeheven.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Art. 26. In afwijking van artikel 238, §1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen zijn artikel 4.2, tweede en zevende lid, artikel 4.21, §1, §3, vierde, en vijfde lid, artikel 4.24, artikel 4.26, §2, eerste lid, artikel 4.27, artikel 4.28, §1, eerste en tweede lid, en §2, artikel 4.29, tweede en derde lid, artikel 5.40, §2, derde en vierde lid, artikel 5.41, §2, vijfde en zesde lid, artikel 5.52, artikel 5.145/1, en bijlage 6/1 en 7 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van dit besluit, van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 238 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen.

Art. 27. In afwijking van artikel 5.40, §2, tweede lid, of artikel 5.41, §2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt voor een bouw- of investeringsverrichting die nog niet is toegewezen op een jaarbudget als vermeld in artikel 4.28 van het voormelde besluit, maar waarvan de datum van de opening van de bieding ligt voor de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, het prijsplafond berekend op basis van bijlage 6/1 van het voormelde besluit. In voorkomend geval is de verhoging van het prijsplafond, vermeld in artikel 29 van dit besluit, van toepassing.

Art. 28. Van de bouw- of investeringsverrichting die is toegewezen op het jaarbudget, vermeld in artikel 4.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, met ingang vanaf 1 mei 2021 tot uiterlijk de laatste dag vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, wordt het prijsplafond, vermeld in artikel 5.40, §2, eerste lid, of artikel 5.41, §2, eerste lid, van het voormelde besluit, met 15% verhoogd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op dat verhoogde prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

Art. 29. Het prijsplafond, vermeld in artikel 5.40, §2, eerste lid, of artikel 5.41, §2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt met 7% verhoogd tot en met 31 december 2022.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, kan het eerste lid, op voorstel van de VMSW, vóór 31 december 2022 opheffen.

Art. 30. Artikel 15, 16 en 22 van dit besluit treden in werking op 1 januari 2023.

Artikel 18 van dit besluit treedt in werking op 1 maart 2022.

Art. 31. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE