

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen
- Principiële goedkeuring

Samenvatting

Dit voorontwerp van besluit geeft uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen. Het heeft in de eerste plaats betrekking op de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Daartoe regelt het voorontwerp van besluit de overdracht van opdrachten van de VMSW naar het agentschap en worden een aantal besluiten van de Vlaamse Regering, waaronder het oprichtingsbesluit van het agentschap en het Besluit Vlaamse Codex Wonen aangepast. Die besluiten worden ook aangepast aan de overdracht van de sociale woonleningen en de verzekering gewaarborgd wonen naar het Vlaams Woningfonds. Daarnaast worden de ontbinding van het Garantiefonds voor Huisvesting en het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant gerealiseerd. Ook voorziet het voorontwerp van besluit in de erkenning en subsidiëring van een ondersteuningsstructuur van de woonmaatschappijen.

Daarnaast worden verschillende besluiten met betrekking tot het beleidsveld wonen gewijzigd. Een aantal technische correcties en verduidelijkingen wordt aangebracht aan de bepalingen die op woonmaatschappijen betrekking hebben.

Ook wordt de delegatie aan de minister om te beslissen over erkenningsaanvragen van woonmaatschappijen uitgebreid tot een beslissing om een uitzondering toe te staan op het beginsel dat zowel de statutaire als de werkelijke zetel van de woonmaatschappij gelegen is in het werkingsgebied van die woonmaatschappij.

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de asbestinventarisateregeling bij overdrachten van onroerende goederen, wordt bepaald dat woonactoren niet voorafgaand aan de overdracht

in functie van de vorming van woonmaatschappijen over een asbestinventarisatetest moeten beschikken, maar daarvoor de tijd krijgen tot 2 jaar na de overdracht.

Verder wordt de overgangsregeling die opgenomen is in besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, in het kader van het nieuw toewijzingsstelsel binnen sociale huur aangepast. De overgangsregeling betreft de wijze waarop de woningen in afwachting van de oprichting van een toewijzingsraad volgens de versnelde toewijzing (pijler 2) moeten worden toegewezen. Volgens de huidige overgangsregeling kan de verhuurder de versnelde toewijzing alleen chronologisch uitvoeren. De aanpassing zorgt er voor dat de verhuurders ook een voorrangregeling binnen de doelgroepen kunnen uitwerken die rekening houdt met de meest precare woonbehoefte. Vervolgens wordt ten behoeve van een haalbare implementatie de inwerkingtredingsdatum van een aantal bepalingen uit hetzelfde besluit i.v.m. het sociale huurstelsel verplaatst van 1 januari 2023 naar 1 oktober 2023. Het betreft de bepalingen die verband houden met het invoeren van het centraal inschrijvingsregister en het nieuw toewijzingsmodel.

Ten slotte worden nog een aantal foutieve verwijzingen rechtgezet in artikel 7.49 en in bijlage 13 en 14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD

Beleidsveld Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2022/218 en nr. 2022/230 werden resp. op 10 juni 2022 en 15 juni 2022 verkregen.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Dit besluit heeft tot doel om het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen uit te voeren.

Dit decreet heeft, ter implementatie van het Regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2019-2024, tot voorwerp:

- De inkanteling van het overgrote deel van de opdrachten van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen in de regeringsdienst die door de Vlaamse Regering is belast met de uitvoering van het woonbeleid. De VMSW zal echter wel blijven bestaan als een

publiekrechtelijk vormgegeven EVA met een beperkt takenpakket, dat in hoofdzaak zal bestaan uit de huidige financiële opdrachten van de VMSW. In het kader van de hertekening van de rol van de VMSW worden het Garantiefonds voor Huisvesting en het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant ontbonden en zullen hun opdrachten voortaan door de VMSW worden opgenomen.

- De overdracht van de bijzondere sociale leningen van de VMSW en de verzekering gewaarborgd wonen, dat thans wordt beheerd door het IVA zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, naar het Vlaams Woningfonds.

Het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen (hierna 'het Decreet') belast de Vlaamse Regering met de verdere uitwerking van dit decreet.

Belangrijk is wel dat deze herschikking van de opdrachten in het beleidsveld Wonen niet raakt aan de essentie van de inhoudelijke voorwaarden waaronder de opdrachten in het beleidsveld Wonen worden uitgevoerd. Onder meer het concept, de doelstellingen, de doelgroepen en het andere voorwaarden van de steunmaatregelen inzake het woonbeleid blijven onveranderd, op een aantal punctuele aanpassingen na (die hierna worden aangeduid). Voor de woonmaatschappijen en de burger blijft het wezen van de steunmaatregelen inzake het woonbeleid, waarmee ze inmiddels vertrouwd zijn, behouden. Eerder gaat het om een organisatorische herschikking.

Dit voorontwerp van besluit wijzigt ook verschillende besluiten met betrekking tot het beleidsveld wonen. Een aantal technische correcties en verduidelijkingen wordt aangebracht aan de bepalingen die op woonmaatschappijen betrekking hebben.

Ook wordt de delegatie aan de minister om te beslissen over erkenningsaanvragen van woonmaatschappijen uitgebreid tot een beslissing om een uitzondering toe te staan op het beginsel dat zowel de statutaire als de werkelijke zetel van de woonmaatschappij gelegen is in het werkingsgebied van die woonmaatschappij.

Daarnaast wordt, naar aanleiding van de inwerkingtreding van de asbestinventarisateregeling bij overdrachten van onroerende goederen, voorzien dat woonactoren niet voorafgaand aan de overdracht in functie van de vorming van woonmaatschappijen over een asbestinventarisatetest moeten beschikken, maar daarvoor de tijd krijgen tot 2 jaar na de overdracht.

Verder wordt ook de overgangsregeling opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, in het kader van het nieuw toewijzingssysteem binnen sociale huur aangepast. De overgangsregeling betreft de wijze waarop de woningen in afwachting van de oprichting van een toewijzingsraad volgens de versnelde toewijzing (pijler 2) moeten worden toegewezen. Volgens de huidige overgangsregeling kan de verhuurder de versnelde toewijzing alleen chronologisch uitvoeren. De aanpassing zorgt er voor dat de verhuurders ook een voorrangregeling binnen de doelgroepen kunnen uitwerken die rekening houdt met de meest precaire woonbehoefte.

Vervolgens wordt ten behoeve van een haalbare implementatie de inwerkingtredingsdatum van een aantal bepalingen uit hetzelfde besluit i.v.m. het sociale huurstelsel verplaatst van 1 januari 2023 naar 1 oktober 2023. Het betreft de bepalingen die verband houden met het invoeren van het centraal inschrijvingsregister en het nieuw toewijzingsmodel.

Ten slotte worden nog een aantal foutieve verwijzingen rechtgezet in artikel 7.49 en in bijlage 13 en 14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1

Deze bepaling behoeft geen toelichting.

Hoofdstuk 2. Overdracht van opdrachten van de VMSW naar het agentschap Wonen in Vlaanderen

Artikel 2

Deze bepaling voert artikel 3 van het decreet uit, waarin wordt voorgeschreven dat de in dat artikel bepaalde opdrachten van de VMSW worden overgedragen naar de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

In deze bepaling wordt het agentschap Wonen in Vlaanderen aangeduid als de dienst van de Vlaamse Regering die deze opdrachten zal uitvoeren.

Artikel 3

Deze bepaling regelt, in uitvoering van artikel 4 van het decreet, de procedure en de gevolgen van de overdracht van de vermogensbestanddelen, rechten en verplichtingen, die samenhangen met de over te dragen opdrachten.

Er wordt bepaald dat de vermogensbestanddelen, rechten en verplichtingen, die samenhangen met de over te dragen opdrachten, worden overgedragen in de staat waarin ze zich bevinden, met inbegrip van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit hangende en toekomstige gerechtelijke procedures, en, als het gaat om onroerende goederen, met inbegrip van hun actieve en passieve erfdiensbaarheden, de bijzondere lasten die verbonden zijn aan de verwerving ervan, alsmede de eventuele aan derden verleende rechten.

Om een overzicht te hebben van de vermogensbestanddelen, rechten en verplichtingen die worden overgedragen (dit ten opzichte van de vermogensbestanddelen, rechten en verplichtingen die niet worden overgedragen, nu de VMSW verantwoordelijk zal blijven voor de betrokken opdrachten), draagt dit voorontwerp van besluit de leidend ambtenaren van de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen op om in gezamenlijk overleg een inventaris op te maken.

Die inventaris wordt ondertekend in een proces-verbaal van overdracht dat wordt ondertekend door de leidend ambtenaren van de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen. Het proces-verbaal van overdracht wordt goedgekeurd door de minister en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De publicatie is van belang voor de tegenstelbaarheid van de overdrachten.

Artikel 4

Deze bepaling geeft aan dat zowel de overdracht van de opdrachten van de VMSW die overgaan naar het agentschap Wonen in Vlaanderen (zoals vermeld in artikel 3 van het Decreet), als de

overdracht van de vermogensbestanddelen, rechten en verplichtingen die samenhangen met de over te dragen opdrachten (zoals vermeld in artikel 4 van het Decreet), aan derden tegenstelbaar worden op 1 januari 2023.

Als met het oog op de tegenstelbaarheid van de overdracht aan derden bijzondere nadere maatregelen vereist zijn (bv. een kennisgeving aan een contractpartij), wordt de minister ertoe gemachtigd en wordt de opdracht gegeven om die bijzondere maatregelen te treffen. De minister kan de vervulling van de bijzondere maatregelen in voorkomend geval delegeren aan de leidend ambtenaren van de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen, ieder wat hun bevoegdheden betreft.

Hoofdstuk 3. Overdracht van de bijzondere sociale leningen van de VMSW aan het VWF

Artikel 5

Op grond van artikel 4.186, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn alle bijzondere sociale leningen die het VWF heeft toegekend en de financiering die ze daarvoor is aangegaan bij het Vlaamse Gewest of (met gewestwaarborg) bij reguliere banken, opgenomen in het fonds B2. Met deze bepaling wordt ook alles van de leningen die het VWF overneemt van de VMSW, daarin ondergebracht.

Hoofdstuk 4. Diverse maatregelen voor de ontbinding zonder vereffening van het Garantiefonds voor Huisvesting en voor de overdracht van zijn hele vermogen, de opdrachten, de rechten en de verplichtingen aan de VMSW

Artikel 6

Deze bepaling regelt, in uitvoering van artikel 7 van het Decreet, de procedure en de gevolgen van de ontbinding zonder vereffening van het Garantiefonds voor Huisvesting en van de overdracht van zijn hele vermogen, de opdrachten, de rechten en de verplichtingen aan de VMSW.

Net als voor de overdracht van de overdracht van de vermogensbestanddelen, rechten en verplichtingen van de VMSW naar het agentschap Wonen in Vlaanderen zal hiervoor een inventaris worden opgesteld.

De wijze waarop die wordt opgesteld, goedgekeurd en bekendgemaakt is dezelfde als die van artikel 3 van dit voorontwerp van besluit.

Artikel 7

Deze bepaling regelt de tegenstelbaarheid van de overdracht van het hele vermogen, de opdrachten, de rechten en de verplichtingen van het Garantiefonds aan de VMSW. Ze is analoog aan artikel 4 van dit Besluit.

Hoofdstuk 5. Diverse maatregelen voor de ontbinding zonder vereffening van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en voor de overdracht van zijn hele vermogen, de opdrachten, de rechten en de verplichtingen aan de VMSW

Artikel 8

Deze bepaling regelt, in uitvoering van artikel 8 van het Decreet, de procedure en de gevolgen

van de ontbinding zonder vereffening van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en van de overdracht van de opdrachten, de rechten en de verplichtingen aan de VMSW.

Deze regeling is inhoudelijk gelijk aan diegene die geldt voor het Garantiefonds voor Huisvesting, opgenomen in artikel 6 van dit Besluit.

Artikel 9

Deze bepaling regelt de tegenstelbaarheid van de overdracht vermeld in artikel 9.

Hoofdstuk 6. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Artikel 10

Deze bepaling wijzigt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar agentschap Wonen in Vlaanderen in het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Hoofdstuk 7. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie

Artikel 11

Deze bepaling wijzigt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar agentschap Wonen in Vlaanderen in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie.

Hoofdstuk 8. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen

Artikel 12

Deze bepaling wijzigt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar agentschap Wonen in Vlaanderen in het opschrift van het oprichtingsbesluit van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen.

Artikel 13

Deze bepaling wijzigt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar agentschap Wonen in Vlaanderen in artikel 1 van hetzelfde besluit.

Artikel 14

Deze bepaling wijzigt artikel 3 van hetzelfde besluit, dat de opsomming van de taken van het agentschap Wonen in Vlaanderen bevat. Deze opsomming wordt aangepast (en dus uitgebreid) ingevolge de overdracht van de taken van de VMSW aan het agentschap, zoals bepaald in artikel 3 van het Decreet.

Eén van de taken die overgaan betreft de ondersteuning van de woonmaatschappijen en de

lokale besturen bij de realisatie van allerlei opdrachten in het kader van sociale huisvesting. De VMSW heeft daar tot op heden een gerichte en geëigende dienstverlening voor opgezet en voorziet in dat verband in overleg met betrokken actoren. Aangezien het wenselijk is dat het agentschap een dergelijke ondersteuning aanhoudt, wordt bepaald dat ook het agentschap een overlegstructuur voorziet. Het agentschap richt hiervoor het "Overlegplatform Sociaal Wonen" op. Het uitbouwen van een dienstverleningspakket vereist noodzakelijkerwijs samenspraak tussen het dienstverlenende agentschap en de woonmaatschappijen en de lokale besturen. Daarnaast is het platform het gepaste forum om te overleggen over alle aspecten die de uitoefening van de opdracht inzake sociale huisvesting aanbelangen.

Artikel 15

Deze bepaling wijzigt artikel 4 van hetzelfde besluit, dat thans bepaalt dat het agentschap niet bevoegd is voor de opdrachten die door of ter uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden toevertrouwd aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Krachtens de nieuwe tekst van artikel 4.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zal het agentschap echter decretaal verplicht worden om de opdrachten van de VMSW uit te voeren. Dit kadert in de idee van de eenmaking tussen het agentschap en de VMSW. Artikel 4 van het besluit van 16 december 2005 moet aan deze decretale taakstelling worden aangepast.

Artikel 16

Met deze bepaling wordt gepreciseerd dat het agentschap een gezamenlijk ondernemingsplan met de VMSW opstelt. Deze bepaling vormt het spiegelbeeld van het aangepaste artikel 4.9 van de Vlaamse Codex Wonen.

Hoofdstuk 9. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed en houdende aanpassing van de regelgeving inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid

Artikel 17

Deze bepaling wijzigt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar agentschap Wonen in Vlaanderen in artikel 169, eerste lid, 3° in het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed en houdende aanpassing van de regelgeving inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid.

Artikel 18

Deze bepaling wijzigt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar het agentschap Wonen in Vlaanderen in artikel 171 van hetzelfde besluit. Punt 8 is inmiddels zonder voorwerp en wordt opgeheven want daar wordt verwezen naar machtigingen die overeenkomstig artikel 2 van het ministerieel Besluit van 13 december 2000 betreffende de subsidiëring van operaties en werken van een sociaal woonproject of een bijzonder woonproject worden toegekend aan personeelsleden van de VMSW en dit ministerieel besluit is opgeheven in 2006.

Hoofdstuk 10. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's

Artikel 19

Deze bepaling wijzigt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar agentschap Wonen in Vlaanderen.

Hoofdstuk 11. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Regering

Artikel 20

Aangezien de VMSW niet langer bijzondere sociale leningen zal toekennen of beheren, wordt de mogelijkheid voor de minister voor wonen om die opdracht te delegeren aan de VMSW geschrapt.

Hoofdstuk 12. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen

Artikel 21

Deze bepaling wijzigt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar agentschap Wonen in Vlaanderen in bijlage 1 bij het besluit van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

Hoofdstuk 13. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet

Artikel 22

Deze bepaling wijzigt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar agentschap Wonen in Vlaanderen in artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 23

Deze bepaling wijzigt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar agentschap Wonen in Vlaanderen in artikel 6 van hetzelfde besluit.

Hoofdstuk 14. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2019 inzake de herziening of de opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van algemene en bijzondere plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met toepassing van artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Artikel 24

Deze bepaling wijzigt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar agentschap Wonen in Vlaanderen in het besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2019 inzake de herziening of de opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van algemene en bijzondere plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met toepassing van artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk 15. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering

Artikel 25

Deze bepaling wijzigt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar agentschap Wonen in Vlaanderen in 8, §2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

Verder wordt de bevoegdheid van de minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed ten aanzien van het Garantiefonds voor Huisvesting en het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant opgeheven, vermits beide fondsen worden ontbonden.

Hoofdstuk 16. Wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 26

Dit artikel past artikel 1.2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan op verschillende vlakken.

De definitie van de afdeling Toezicht wordt geschrapt. Aangezien de organisatie van het agentschap, met inbegrip van de indeling in subentiteiten, toekomt aan het hoofd van het agentschap, wordt ervoor gekozen om op het niveau van een besluit van de Vlaamse Regering niet te verwijzen naar de concrete afdeling van het agentschap, maar te verwijzen naar die subentiteit.

Verder worden een aantal definities aangepast naar aanleiding van de verschuivingen van de opdrachten binnen het beleidsveld Wonen.

Daarnaast worden een aantal verwijzingen naar artikelen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, die met het huidig Besluit zullen worden verplaatst, aangepast.

De definitie van appartement wordt gewijzigd. De huidige definitie werd bij de opmaak van het eengemaakt uitvoeringsbesluit bij de Vlaamse Codex Wonen gehaald uit het Financieringsbesluit waar het enkel voorkwam in artikel 86. Het begrip "appartement" wordt echter ook gebruikt in artikel 5.50 BVCW en bijlage 7, die respectievelijk voortkomen uit het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 houdende de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte en het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017. In die besluiten werd het begrip "appartement" niet gedefinieerd. Het is voor die bepalingen vervolgens de bedoeling dat het begrip "appartement" in zijn gewone betekenis wordt opgevat. Intussen werd er met de invoering van een artikel 5.135/1 een andere, ruimere definitie van "appartement" ingevoerd, die aansluit bij de gewone invulling van het begrip "appartement." Met deze wijziging wordt de definitie uit artikel 5.135/1 daarom verheven tot een algemene definitie. Tegelijk zal de definitie uit artikel 5.135/1 worden geschrapt en zal de huidige definitie ingevoegd worden bij het artikel waarop het specifiek betrekking heeft (art. 7.29). Ook de definitie van het begrip "duplex" dat uitsluitend voortkomt in artikel 7.29 wordt geplaatst bij het specifieke artikel en geschrapt bij de algemene definities.

Zoals bepaald in het fusiedecreet wordt het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant ontbonden. De definitie van dit fonds wordt in die zin aangepast.

Tot slot wordt ook de definitie van PPS-overeenkomst gewijzigd. Zoals tevens bepaald in het fusiedecreet wordt ook het Garantiefonds voor Huisvesting ontbonden. De VMSW beheert de projecten die voor 1 januari 2020 door het Garantiefonds voor huisvesting zijn opgestart. In de definitie van PPS-overeenkomst wordt ingevoegd dat het de overeenkomsten betreft afgesloten voor 1 januari 2020.

Artikel 27

Dit artikel past twee verwijzingen naar het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, aan, omdat die artikels door artikel 29 en 42 van dit voorontwerp van besluit zullen worden verplaatst.

Artikel 28

Deze bepaling past een verwijzing naar een artikel van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan dat met artikel 42 van dit voorontwerp van besluit zal worden verplaatst.

Artikel 29

Dit artikel voegt in boek 2, deel 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een nieuwe titel 1 in. Deze titel betreft de planning en programmatie van projecten, wat thans is opgenomen onder het onderdeel over de opdrachten van de VMSW. Vermits de planning en programmatie wordt overgedragen naar het agentschap, horen deze bepalingen niet langer thuis onder de titel inzake de opdrachten van de VMSW en zullen die daar worden geschrapt (zie ook artikel 42 van dit voorontwerp van besluit). Om die reden worden de vroegere artikelen 4.10 tot en met 4.33 (met uitzondering van artikel 4.12, dat ingevolge dit voorontwerp van besluit het nieuwe artikel 4.46 zal worden) aan boek 2 toegevoegd.

Deze titel 1 zal bestaan uit artikel 2.33/1 tot en met 2.33/25. De bepalingen worden, inclusief de toekomstige wijzigingen overgenomen en waar nodig wordt de "VMSW" vervangen door "het agentschap"

Hieronder volgt een overzicht van de oude en de nieuwe, corresponderende bepalingen:

4.10	2.33/1
4.11	2.33/2
4.13	2.33/3
4.14	2.33/4
4.15	2.33/5
4.16	2.33/6
4.17	2.33/7
4.18	2.33/8
4.19	2.33/9
4.20	2.33/10
4.21	2.33/11
4.22	2.33/12
4.23	2.33/13

4.24	2.33/14
4.25	2.33/15
4.26	2.33/16
4.27	2.33/17
4.27/1	2.33/18
4.28	2.33/19
4.29	2.33/20
4.29/1	2.33/21
4.30	2.33/22
4.31	2.33/23
4.32	2.33/24
4.33	2.33/25

Artikel 30

De VMSW zal niet langer instaan voor de rapportage over de planning en programmatie. Deze taak wordt overgenomen door het agentschap.

Artikel 31

De VMSW zal niet langer instaan voor de rapportage over de toe- en afname van het sociaal woonaanbod. Deze taak wordt overgenomen door het agentschap.

Artikel 32

Vermits de VMSW niet langer bijzondere sociale leningen zal toekennen, zal zij evenmin nog instaan voor de rapportage over de sociale eigendomsverwerking. Artikel 2.51 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bijgevolg opgeheven.

Artikel 33

Dit artikel schrapt de verwijzing naar de VMSW en artikel 2.48. Het agentschap moet deze gegevens niet meer opvragen bij de VMSW, omdat het dit overzicht voortaan zelf zal opmaken (zie artikel 31 van dit voorontwerp van besluit).

Artikel 34

Deze bepaling voegt aan boek 2, deel 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, een titel 4 toe, die bestaat uit artikel 2.67/1. Het betreft het huidige artikel 4.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat wordt verplaatst naar boek 2 en opgeheven wordt in de titel over de opdrachten van de VMSW (zie artikel 41 van dit voorontwerp van besluit), aangezien de VMSW niet langer zal instaan voor de behoeftebepaling van woonmaatschappijen die woningen inhuren op de private huurmarkt in het kader van een SVK Pro-oproep.

Artikel 35

Deze bepaling wijzigt artikel 4.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De normen waaraan sociale woningen en bescheiden huurwoningen, en de infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten moeten voldoen, zullen voortaan te raadplegen zijn op de website van het agentschap Wonen in Vlaanderen.

Daarnaast moet de verwijzing naar het Overlegplatform Sociaal Wonen worden verwijderd. Zoals vermeld in de toelichting bij artikel 14, wordt dit platform voortaan ingebed in het agentschap

Wonen in Vlaanderen en niet langer bij de VMSW. Ingevolge de reorganisatie van de sociale actoren volstaat het inwinnen van het advies van de woonmaatschappijen met betrekking tot de normen waaraan sociale woningen en bescheiden huurwoningen en de infrastructuur aanleg voor sociale woonprojecten moeten voldoen. De woonmaatschappijen zijn echter reeds vertegenwoordigd in de kwaliteitskamer, waarvan het advies wordt ingewonnen, zoals bepaald in artikel 4.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Met het oog op een administratieve vereenvoudiging wordt niet tweemaal het advies van de woonmaatschappijen ingewonnen.

Ten slotte wordt door de overdracht van de opdrachten van de VMSW naar het agentschap Wonen in Vlaanderen, de verwijzing naar de VMSW gewijzigd in het agentschap.

Artikel 36

Artikel 4.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen wordt op twee vlakken aangepast. Ook hier wordt de verwijzing naar het overlegplatform sociaal wonen verwijderd en volstaat het advies van de kwaliteitskamer waarin de woonmaatschappijen vertegenwoordigd zijn. De bevoegdheid bedoeld in artikel 4.3, derde lid, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, met name het toestaan van een afwijking van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, wordt overgedragen van de VMSW naar het agentschap Wonen in Vlaanderen. Laatstgenoemde bepaling wordt aan deze overdracht aangepast.

Artikel 37

Door de overdracht van de opdrachten van de VMSW naar het agentschap Wonen in Vlaanderen, zal er niet langer een vertegenwoordiger van de VMSW in de kwaliteitskamer zetelen en zal voortaan het agentschap het secretariaat waarnemen. Tot slot wordt een verwijzing aangepast, nadat het betrokken artikel werd verplaatst met artikel 29 van dit voorontwerp van besluit.

Artikel 38

Artikel 4.8 van de Vlaamse Codex Wonen regelt de aansturing van de VMSW en de samenstelling van de raad van bestuur. De raad van bestuur bestaat uit de leidend ambtenaar en twee personeelsleden van het agentschap. Het wordt daarbij aan de Vlaamse Regering overgelaten om de functieprofielen van die personeelsleden vast te stellen, ermee rekening houdend dat de functieprofielen verband moeten houden met de taken die decretaal aan de VMSW blijven toevertrouwd. Met deze bepaling wordt uitvoering gegeven aan die delegatie. Aangezien de VMSW voornamelijk belast blijft met de ondersteuning van de woonactoren op financieel vlak, wordt ervoor gekozen om die personeelsleden aan te duiden die expertise hebben op het vlak van ondersteuning en financieel beheer. Aangezien de personeelsleden van rechtswege deel uitmaken van de raad van bestuur en er geen aparte benoeming wordt vereist, is het van belang dat de aanduiding van de personeelsleden precies gebeurt. Vandaar wordt verwezen naar het hoofd van de subentiteit die door de leidend ambtenaar van het agentschap wordt belast, en wordt in één beweging rekening gehouden met de situatie waarin die persoon afwezig is.

Artikel 39

In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt afdeling 1, die bestaat uit artikel 4.10 tot en met 4.33, vervangen.

Dit onderdeel betreft de planning en programmatie van projecten, die overgaan naar het agentschap en wordt verplaatst met artikel 29 van dit voorontwerp van besluit. De vrijgekomen afdeling wordt gebruikt voor de bepalingen die betrekking hebben op de opdrachten van het

Garantiefonds voor Huisvesting en het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid in Vlaams-Brabant. Het Garantiefonds voor Huisvesting en het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid in Vlaams-Brabant worden zoals voormeld ontbonden en de VMSW is rechtsopvolger van beide fondsen en treedt in de rechten en plichten ervan.

Voor het Financieringsfonds worden de huidige bepalingen overgenomen waarin de algemene voorwaarden zijn vervat waaronder leningen worden toegestaan aan Vlabinvest, met dien verstande dat “het financieringsfonds” wordt vervangen door “de VMSW”.

Voor het Garantiefonds worden de huidige bepalingen overgenomen met betrekking tot de financiële tegemoetkomingen, met dien verstande dat “het fonds” telkens wordt vervangen door “de VMSW”, zodat zij de projecten die voor 1 januari 2020 zijn opgestart verder kunnen beheren en de financiële tegemoetkomingen kunnen verlenen.

Artikel 40

Met deze bepaling wordt het mogelijk dat de woonmaatschappijen de waarborgen die in hun voordeel worden gesteld, laten beheren door de VMSW.

Dit beheer is iets wat nu al gebeurt door de VMSW. De VMSW beheert voor de sector niet enkel huurwaarborgen van woningen verhuurd volgens het kaderbesluit, maar ook andere waarborgen door de sector ontvangen en in beheer van de VMSW gegeven in het kader van bezettingsovereenkomsten, verhuringen buiten het sociaal stelsel en niet-residentiële verhuring in het kader van een sociaal woonproject. De VMSW kan hierbij onmogelijk uitmaken welke waarborg afkomstig is van welk type verhuring. Daarom wordt thans verduidelijkt dat de woonmaatschappijen al hun waarborgen kunnen laten beheren door de VMSW.

Artikel 41

Gelet op de overdracht van deze opdracht van de VMSW naar het agentschap Wonen in Vlaanderen, wordt de verwijzing naar de VMSW vervangen door het agentschap.

Artikel 42

Nu de VMSW niet langer zal instaan voor de behoeftebepaling van woonmaatschappijen die woningen inhuren op de private huurmarkt in het kader van een SVK Pro-oproep, moet het huidige artikel 4.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden opgeheven. Deze bepaling wordt verplaatst naar boek 2 met artikel 34 van dit voorontwerp van besluit. De vrijgekomen afdeling, die bestaat uit één artikel, wordt gebruikt voor de bepaling over het Projectportaal dat bij de VMSW zal blijven.

Artikel 43

Deze bepaling voert een wetgevingstechnische wijziging door in artikel 4.55, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 44

Aangezien de VMSW niet langer bijzondere sociale leningen zal verstrekken, is het niet langer nodig om aan te geven dat het algemeen reglement van de leningen niet geldt voor dergelijke leningen. De verwijzing naar artikel 5.65 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt dan ook opgeheven.

Artikel 45

Aangezien artikel 4.20 en 4.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 met artikel 29 van dit voorontwerp van besluit worden verplaatst, wordt de verwijzing naar die artikels aangepast.

Artikel 46

Aangezien artikel 4.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 met artikel 29 van dit voorontwerp van besluit wordt verplaatst, wordt de verwijzing naar dat artikel aangepast.

Artikel 47

De beheersvergoeding wordt ingrijpend vereenvoudigd. Van de verschillende componenten van de bestaande beheersvergoeding blijft enkel de marge op lopende FS3-leningen behouden, aangevuld met een basisbijdrage die voor alle woonmaatschappijen gelijk is.

De invoering van woonmaatschappijen, die allen een overkoepelende rol zullen gaan spelen, neemt de noodzaak aan diversificatie van de vergoeding weg. Er zullen geen initiatiefnemers meer zijn die zich enkel of hoofdzakelijk ontfermen over de realisatie van koopwoningen. En er zullen geen afzonderlijke SVK's meer bestaan. Dit neemt de noodzaak weg van een vergoeding gericht op de koopwoningen of gericht op SVK's.

De vergoedingen die tot nu toe werden betaald bij consolidatie en op de huurinkomsten gedurende de verdere levensloop van de huurwoningen, overlappen grotendeels met de marge die op de lopende FS3-financiering wordt geheven. En het volume aan openstaand krediet volstaat intussen om de beide andere componenten te vervangen. Daarom wordt ervoor geopteerd om enkel deze marge over te houden. Dit zorgt voor een veel eenvoudiger en transparanter systeem. De combinatie met een basisbijdrage zorgt ervoor dat ook woonmaatschappijen die minder actief zijn en minder gesubsidieerd FS3 krediet opnemen, hun bijdrage leveren. De hoogte van dit basisbedrag zal in 2024, na de vorming van de woonmaatschappijen, worden geëvalueerd.

Artikel 48 en 49

De nieuwe regeling voor de beheersvergoeding treedt in zijn algemeenheid in 2023 in werking. Een afschaffing in januari van de vergoeding bij consolidatie van de leningen zou ongetwijfeld tot gevolg hebben dat initiatiefnemers de (kennisgevingen van) opleveringen, waarop de consolidatie volgt, onnodig zouden gaan uitstellen. Daarom wordt voorgesteld om deze vergoeding al vervroegd in werking te laten treden. Dat gebeurt door deze schrapping in een afzonderlijk artikelen te formuleren, zonder uitgestelde inwerkingstreding.

Artikel 50

Hoewel artikel 4.38, §1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen 2021 de mogelijkheid biedt aan de Vlaamse Regering om af te wijken van het beginsel dat zowel de statutaire als de werkelijke zetel van de woonmaatschappij gelegen is in het werkingsgebied van die maatschappij, werd in de aanvankelijke versie van het BVCW 2021 niet in een delegatie voorzien aan de minister om hier uitvoering aan te geven. Dat zou betekenen dat er bij een erkenningsaanvraag van een woonmaatschappij die haar statutaire of werkelijke zetel buiten het werkingsgebied heeft, eerst een besluit van de Vlaamse Regering zou moeten worden genomen dat een afwijking toestaat op de verplichting vermeld in artikel 4.38 §1, tweede lid van de VCW van 2021 en dat pas daaropvolgend de minister een beslissing zou kunnen nemen over de erkenningsaanvraag. Als gevolg van deze wijziging kunnen beide beslissingen door de minister zelf worden genomen.

Rekening houdend met de vaste adviespraktijk van de Raad van State dat een delegatie aan een minister maar mogelijk is met betrekking tot detailmatige of bijkomstige aangelegenheden, worden de motieven waarop de uitzonderingen kunnen worden toegestaan exhaustief opgelijst in het derde lid.

Artikel 51

Vermits de uitzonderingen vermeld in artikel 4.97/1 van het BVCW 2021 kunnen worden toegekend naar aanleiding van de erkenningsaanvraag als woonmaatschappij, wordt in artikel 4.98 BVCW 2021 bepaald dat de gemotiveerde verzoeken daartoe in voorkomend geval moeten worden gevoegd bij het dossier van de erkenningsaanvraag.

Artikel 52

Vermits de uitzonderingen vermeld in artikel 4.97/1 van het BVCW 2021 kunnen worden toegekend naar aanleiding van een statutenwijziging, wordt bepaald dat de gemotiveerde verzoeken daartoe in voorkomend geval moeten worden gevoegd bij het dossier van de aanvraag tot voorafgaande ministeriële goedkeuring van de statutenwijziging, voorzien in artikel 4.102, §1 van het BVCW 2021.

Artikel 53

Gelet op de overdracht van de rol bij het opstellen van een verbeterplan door de woonmaatschappijen, wordt de verwijzing naar de VMSW telkens vervangen door het agentschap.

Artikel 54

Dit artikel vervangt paragraaf 2 van artikel 4.158 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW 2021). In de praktijk worden drie wijzigingen aangebracht.

Vooreerst wordt (in de eerste zin) de tussenkomst beperkt tot de overdrachten van onroerende goederen die binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen. In het kader van opeenvolgende herstructureringsoperaties om tot de unieke woonmaatschappij per werkingsgebied te komen, kunnen actoren er bijvoorbeeld voor opteren om eerst via een fusie alle onroerende goederen samen te brengen en bij een volgende herstructurering alle onroerende goederen die buiten het werkingsgebied liggen in één beweging over te dragen aan de woonmaatschappij die voor dat werkingsgebied erkend is. Omdat dergelijke “dubbele” overdrachten ook dubbele overdrachtskosten veroorzaken, die vaak vermeden kunnen worden, kan het niet de bedoeling zijn om die te subsidiëren vanuit het Vlaams Gewest. Zo niet wordt een incentive ontnomen om de overdracht op een zo efficiënt mogelijke manier te organiseren. De aanpassing zorgt ervoor dat enkel overdrachten van onroerende goederen die gelegen zijn in het werkingsgebied van de aanvrager gesubsidieerd kunnen worden, en zal ervoor zorgen dat de aanvrager zelf moet instaan voor de kosten van overdrachten van onroerende goederen die buiten zijn werkingsgebied liggen.

Een tweede wijziging (in 1^o) bestaat erin dat voortaan ook voor overdrachten om niet een tussenkomst kan worden verkregen ter financiering van de notaris- en andere kosten die met de overdracht gepaard gaan. Voorheen was dit enkel mogelijk voor overnamen die tegen een vergoeding in aandelen verliepen. Hoewel slechts een beperkt aantal SVK's beschikken over zakelijke rechten op onroerende goederen, kunnen zijn die rechten niet overdragen tegen een vergoeding in aandelen, maar enkel om niet of – in sommige gevallen – ten bezwarende titel. In die gevallen

waarbij de overdracht om niet gebeurt (waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen overdragere) komen zij voortaan ook in aanmerking voor een tussenkomst.

De derde wijziging omvat de toevoeging van een punt 3° aan paragraaf 2. Via een 1° en 2° punt was het de bedoeling om enkel overdrachten te subsidiëren die verlopen volgens de voorkeuren van de decreetgever, nl. via een vergoeding in aandelen, tenzij de aantallen overdrachten niet in verhouding liggen tot de kosten die met een herstructurering gepaard gaan. Echter zijn lokale besturen, het VWF en de VMSW niet in de mogelijkheid om hun sociaal woonpatrimonium over te dragen via een vergoeding tegen aandelen. Voor lokale besturen is een overdracht via herstructurering niet voorzien in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) of in decreten. Voor het VWF en de VMSW is dat volgens het WVV wel mogelijk, maar zijn er decretale beperkingen ingeschreven (geen nieuwe private aandeelhouders en geen verhoging van de stemrechten voor het Vlaams Gewest) die een overdracht tegen een vergoeding in aandelen onmogelijk maken. Het valt niet uit te sluiten dat deze actoren meer dan 100 onroerende goederen aan dezelfde woonmaatschappij moeten of willen overdragen. De aanpassing zorgt ervoor dat al deze overdrachten (ook wanneer het er meer dan 100 zijn) in aanmerking komen voor de forfaitaire tussenkomst in de kosten die met de overdracht gepaard gaan.

Artikel 55

Gelet op de overdracht van deze opdracht van de VMSW naar het agentschap Wonen in Vlaanderen, wordt de verwijzing naar de VMSW telkens vervangen door het agentschap.

Artikel 56

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.160/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De wijzigingen zijn louter technisch van aard, in die zin dat verduidelijkt wordt dat deze gunstmaatregel enkel geldt voor overdrachten die volgens de voorkeur van de decreetgever verlopen. Voor overdrachten tussen SHM's en woonmaatschappijen zijn er geen redenen om aan te nemen dat een overdracht tegen een vergoeding in aandelen niet mogelijk zou zijn, waardoor de gunstmaatregel voor die situaties enkel van toepassing hoeft te zijn op overdrachten die tegen een vergoeding in aandelen of om niet verlopen. Het zou niet logisch zijn dat er ondersteuningsmaatregelen worden geboden voor overdrachten die op een niet-preferente wijze verlopen.

Ten slotte wordt het bestaande derde lid geschrapt, dat bepaalde dat het nultarief slechts eenmalig kon worden toegekend in het kader van de overdracht vermeld in het eerste lid. Hoewel altijd al bedoeld werd dat die eenmaligheid begrepen moest worden als de eventueel opeenvolgende overdrachten in het kader van de vorming van woonmaatschappijen, is dat lid immers overbodig. Vanaf 1 juli 2023 zijn er immers enkel nog woonmaatschappijen waardoor de verwijzingen naar SHM's sowieso zonder voorwerp worden. In de periode daarvoor zullen SHM's onderling wel onroerende goederen uitwisselen, maar dat kan niet anders dan kaderen in de vorming van de woonmaatschappij. Alle andere verwijzingen in dit artikel gaan specifiek over de overdrachten in het kader van de vorming van woonmaatschappijen. Het nultarief kan dus nooit in een andere context worden toegepast, waardoor de bepaling omtrent de eenmaligheid – die ingegeven was om te voorkomen dat ook na of buiten de vorming van woonmaatschappijen een nultarief van toepassing zou worden, overbodig was.

Artikel 57

Dit artikel voegt een nieuwe afdeling 3/1 toe in verband met de invulling van de verplichtingen uit het Materialendecreet bij de vorming van woonmaatschappijen. Vanaf eind 2022 wordt een asbestinventarisatetest verplicht bij de overdracht van woningen gebouwd vóór 2001 en vanaf 2032 moet elke gebouweigenaar van een gebouw gebouwd vóór 2001 over een asbestinventarisatetest beschikken. Bij verhuur is de eigenaar die over een asbestinventarisatetest beschikt, verplicht om een kopie te bezorgen aan de huurders. Met de vorming van woonmaatschappijen worden ca 50.000 overdrachten van onroerende goederen verwacht tussen nu eind 2027. Geschat wordt dat ongeveer de helft daarvan zal plaatsvinden vóór medio 2023, aangezien op 1 juli 2023 de erkenning van SHM's (en SVK's) van rechtswege vervalt. Van de huidige 87 vennootschappen-SHM's blijven er (maximaal) 42 over, aangezien er slechts 42 werkingsgebieden zijn erkend waarin enkel de woonmaatschappij als unieke woonactor actief kan zijn.

Op dit ogenblik worden de eerste asbestdeskundigen inventarisatie gecertificeerd. Dat proces is echter nog in volle opstart. Tegelijk ligt de druk op de SHM's momenteel al zeer hoog om de nodige herstructureringen tijdig (vóór 30/06/2023) door te voeren om te komen tot 42 woonmaatschappijen. Deze bijzondere context noopt tot een afwijking op de verplichting die vanaf eind 2022 wordt opgelegd aan overdrachten van woningen. Voor onroerende goederen die worden overgedragen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen waarvoor normaal een asbestinventarisatetest noodzakelijk is vóór de overdracht, wordt voorgesteld om de verplichting tot het beschikken over dat attest aan de overnemer op te leggen, en de overnemer daarvoor twee jaar de tijd te geven.

Naar analogie met de bepaling voorzien in artikel 56 geldt deze maatregel enkel voor overdrachten die volgens de voorkeur van de decreetgever verlopen. Voor overdrachten tussen SHM's en woonmaatschappijen zijn er geen redenen om aan te nemen dat een overdracht tegen een vergoeding in aandelen niet mogelijk zou zijn, waardoor de gunstmaatregel voor die situaties enkel van toepassing hoeft te zijn op overdrachten die tegen een vergoeding in aandelen of om niet verlopen. Het zou immers niet logisch zijn dat er ondersteuningsmaatregelen worden geboden voor overdrachten die op een niet-preferente wijze verlopen.

Met de woorden "definitieve overdracht" in het tweede lid wordt uitdrukkelijk bedoeld dat de verplichting om over een asbestinventarisatetest te beschikken pas ontstaat nadat het onroerend goed is overgedragen bij de woonmaatschappij die erkend is voor het werkingsgebied waarin het onroerend goed is gelegen. In het kader van opeenvolgende herstructureringen om tot de unieke woonmaatschappij per werkingsgebied te komen, kunnen actoren er bijvoorbeeld voor opteren om eerst via een fusie alle onroerende goederen samen te brengen en bij een volgende herstructurering alle onroerende goederen die buiten het werkingsgebied liggen in één beweging over te dragen aan de woonmaatschappij die voor dat werkingsgebied erkend is. Wanneer die situatie zich voordoet is het logisch dat de verantwoordelijkheid voor het asbestinventarisatetest bij de uiteindelijk ontvangende woonmaatschappij wordt gelegd.

Alle andere overdrachten die niet kaderen in de vorming van woonmaatschappijen (dus overdrachten naar andere partijen dan SHM's en woonmaatschappijen), vallen uiteraard wel geheel onder de toepasselijke asbestinventarisatetestreglementering.

Artikel 58

Personeel van sociale verhuurkantoren (SVK's) ressorteert vandaag onder paritair comité 319.01, en viel daardoor onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Intersectorale Akkoorden (verder VIA). Vanuit Welzijn werden hiervoor budgetten aan het beleidsveld Wonen overgemaakt, die Wonen-Vlaanderen vervolgens toekende aan de sociale verhuurkantoren op basis van hun VTE-rapportering op 31 december van het voorgaande jaar.

In 2021 werd in totaal 1.110 keuro overgemaakt aan de SVK's voor VIA4, VIA5 en VIA6. Maar met bijkomende indexaties gaat het in begrotingsjaar 2023 om een totaal budget van 1.217 keuro.

Met het oog op integratie van de doorverhuuringsactiviteit in de woonmaatschappijen, worden via de aanpassingen in de artikelen 58, 59, 60 en 61, 1° en 3° de VIA-budgetten die in het verleden werden toegekend bestendigd. SVK's vertaalden namelijk de engagementen die zijn aangegaan in de vroegere VIA-akkoorden door in hun personeelsbestand, en zullen deze rechten dus ook moeten honoreren binnen de woonmaatschappij.

Het bestendigen gebeurt door een foto te nemen van het subsidiabele woningbestand op 1 november 2022. Op basis van deze foto wordt een verdeelsleutel vastgesteld per woonmaatschappij, nl. het aantal gesubsidieerde woningen in het werkingsgebied op 1/11/2022, gedeeld door het totale aantal subsidiabele woningen. Het aandeel dat op die manier bekomen wordt, is het aandeel van de VIA-enveloppe waar de woonmaatschappij vanaf werkingsjaar 2023 recht op heeft (vb. woonmaatschappij A heeft een aandeel van 3,65% in het totale aantal subsidiabele woningen op 1/11/2022 → woonmaatschappij A heeft recht op een aandeel van 3,65% van de VIA-enveloppe vanaf werkingsjaar 2023).

De verdeelsleutel wordt eenmalig vastgesteld op 1 november 2022. De subsidie-enveloppe wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de indexatiebepaling die ook van toepassing is op de andere subsidiebestanddelen (zie nieuw artikel 4.160/8, §6, vijfde lid BVCW 2021). Omdat de subsidiebedragen in artikel 4.160/8, §1 zijn gekoppeld aan de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2019, wordt ook de VIA-enveloppe teruggerekend tot 1.092 keuro.

Tegelijk worden in boek 4, titel 3, hoofdstuk 5, afdeling 4 van de BVCW 2021 (nl. subsidiëring van de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°) alle verwijzingen naar de beheersvergoeding geschrapt of vervangen door een verwijzing naar de nieuwe VIA-subsidie. Woonmaatschappijen zullen nog steeds een beheersvergoeding moeten betalen aan de VMSW, maar niet opgesplitst naar voormalige SVK- en SHM-activiteit. Voor de nieuwe regeling rond de beheersvergoeding wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 47.

Artikel 59

Voor de toelichting wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 58.

Artikel 60

Via artikel 60 worden 3 nieuwe leden toegevoegd aan artikel 4.160/7 van het BVCW 2021.

Het nieuwe zesde en zevende lid zijn noodzakelijk voor de berekening van de groeisubsidie in de overgangsjaren 2022 en 2023. Aangezien het mogelijk is dat sociale verhuurkantoren reeds vóór 1 november een gedeelte van hun lopende huurovereenkomsten hebben overgedragen aan een woonmaatschappij, zullen deze sociale verhuurkantoren bij de rapportering voorzien in de

artikelen 4.160/6 en 4.160/7, vierde lid op 1 november 2022 geen verhuurder meer zijn. Dit neemt niet weg dat ze het resultaat vormen van de inspanningen van het sociaal verhuurkantoor en bijgevolg in rekening kunnen worden gebracht. Het saldo van deze groeisubsidie op 31 december 2022 zal verdeeld worden met toepassing van het nieuw in te voegen artikel 236/1 in het BVR van 17/12/2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen (zie toelichting bij artikel 109)

Voor de toelichting m.b.t. het nieuwe achtste lid wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 58.

Artikel 61

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.160/8 van het BVCW 2021.

Voor de wijzigingen die punten 1 en 3 aanbrengen, wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 58.

Via de wijziging in punt 2, worden 2 aanpassingen aangebracht aan artikel 4.160/8, §3:

- In het eerste lid wordt verduidelijkt dat de regeling waarbij na oprichting van de woonmaatschappij wordt afgeweken van de minimumnorm van 50 woningen, van het verplichte groeipad en van de berekeningswijze van de basissubsidie- en aanvullende subsidie-enveloppe van toepassing zal zijn in de werkingsjaren 2023, 2024 en 2025. De huidige tekst, die via het BVR van 17/12/2021 werd ingeschreven, was namelijk niet eenduidig.

Deze bepaling impliceert ook dat de woonmaatschappij geen aanvraag voor (een verlenging van) de basissubsidie-enveloppe moet indienen tijdens deze periode. De aanvraag van de woonmaatschappij moet in orde zijn tegen werkingsjaar 2026, rekening houdende met de behandelingstermijnen door het agentschap zoals voorzien in art. 4.160/5 van het BVCW 2021.

- Het tweede lid van paragraaf 3 wordt toegevoegd om in de overgangsperiode ook een aanvullende subsidie te kunnen toekennen voor de woningen die door een woonmaatschappij in de loop van de overgangsjaren bijkomend worden ingehuurd. Zonder deze aanpassing zou de incentive voor groei wegvallen. De aanvullende subsidie wordt vastgesteld op het gemiddelde van de huidige aanvullende subsidiebedragen per woning (1.611,91 euro is het gemiddelde van 1.586,32 euro (huidige bedrag per woning tot 249 woningen) en 1.637,49 euro (huidige bedrag per woning vanaf 250 woningen)).

Ten slotte is de indexatiebepaling die in paragraaf 6 wordt toegevoegd identiek aan de bepaling die vroeger was opgenomen in artikel 4.174, §6 van het BVCW 2021. Ze werd per vergissing niet overgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen. Dit wordt hiermee rechtgezet.

Artikel 62

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.160/9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Aangezien de woonmaatschappijen verplicht zijn hun kastegoeden op een rekening-courant bij de VMSW te storten, is een spreiding in de tijd van de voorschotten niet langer opportuun en administratief inefficiënt. Om die reden wordt bepaald dat één voorschot wordt uitbetaald, van 90% van de maximale basissubsidie- en aanvullende subsidie-enveloppe. Het tweede en derde voorschot (respectievelijk 40% en 10%) vallen weg.

Artikel 63

Gelet op de overdracht van deze opdracht van de VMSW naar het agentschap Wonen in Vlaanderen, wordt de verwijzing naar de VMSW telkens vervangen door het agentschap.

Artikel 64

Dit artikel regelt de toekenning en de uitbetalingsvoorwaarden van de subsidie aan de structuur die in de toekomst verder zal instaan voor de ondersteuning van de initiatieven van woonmaatschappijen gericht op de uitbreiding van het aanbod van op de private huurmarkt in huur of in erfpacht genomen woningen. De in het kader van SVK Pro ingevoerde subsidie aan de VZW Huurpunt of zijn rechtsopvolger wordt gecontinueerd. De modaliteiten van de reeds bestaande subsidie worden hernomen.

Artikel 65

Dit artikel regelt de door de ondersteuningsstructuur na te leven boekhoudkundige regels en de wijze waarop de aanwending van de in artikel 64 vermelde subsidie door de begunstigde zal verantwoord worden.

Artikel 66

Gelet op de overdracht van de verzekering gewaarborgd wonen naar het VWF wordt in artikel 4.184 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 toegevoegd dat ook voor deze opdracht een toelage aan het VWF wordt verleend. Daarnaast werd via het programmadecreet bij de begrotingsopmaak 2022 aan artikel 4.62 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een nieuwe opdracht toegevoegd die het Vlaams Woningfonds kan uitvoeren, namelijk het verder afhandelen van aanvullende woonleningen die door de provincies werden toegekend, mits goedkeuring door de Vlaamse Regering.

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 14 januari 2022 tot goedkeuring van de overname en de verdere afhandeling door het Vlaams Woningfonds van aanvullende woonleningen die de provincie Oost-Vlaanderen heeft toegekend voor het kopen, bouwen en verbouwen van woningen werd voor het eerst ingestemd met de overdracht van een dergelijke portefeuille van leningen vanuit de provincie Oost-Vlaanderen aan het Vlaams Woningfonds. Om voor de afhandeling van deze leningen ook een toelage te kunnen uitbetalen aan het Vlaams Woningfonds wordt het protocol dat wordt opgemaakt ter uitvoering van artikel 4.184 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast. Om juridisch correct te zijn wordt aan het eerste lid van het vornoemde artikel de nieuwe activiteit, namelijk 'het afhandelen van aanvullende woonleningen die provincies hebben toegekend' toegevoegd.

Artikel 67 en 68

Aangezien de organisatie van het agentschap, met inbegrip van de indeling in subentiteiten, toekomt aan het hoofd van het agentschap, wordt ervoor gekozen om op het niveau van een besluit van de Vlaamse Regering niet te verwijzen naar de concrete afdeling van het agentschap, maar te verwijzen naar die subentiteit.

Artikel 69

In het kader van de herpositionering van de VMSW worden de opdrachten van het Garantiefonds voor Huisvesting, thans vormgegeven als Vlaamse Openbare Instellingen van het type A, overgedragen naar de VMSW. Het Fonds houdt op te bestaan als aparte rechtspersonen en wordt bijgevolg ontbonden (zie artikel 6 van dit voorontwerp van besluit). Dit artikel heft om die reden

de bepalingen van boek 5, titel 2 over het Garantiefonds voor Huisvesting op.

De bepalingen van boek 5, titel 2, die de inhoudelijke regels bevatten over de wijze waarop het Garantiefonds voor Huisvesting haar opdrachten uitvoerde, wordt met artikel 39 van dit voorontwerp van besluit wel op een andere plaats opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex van 2021. Er worden evenwel geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht aan de bepalingen die worden herplaatst.

Artikel 70

In het kader van de herpositionering van de VMSW worden de opdrachten van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, thans vormgegeven als Vlaamse Openbare Instellingen van het type A, overgedragen naar de VMSW. Het Fonds houdt op te bestaan als aparte rechtspersonen en wordt bijgevolg ontbonden (zie artikel 8 van dit voorontwerp van besluit). Dit artikel heft om die reden de bepalingen van boek 5, titel 3 over het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant op.

De bepalingen van boek 5, titel 3, die de inhoudelijke regelen bevatten over de wijze waarop het Garantiefonds voor Huisvesting haar opdrachten uitvoerde, worden met artikel 39 van dit voorontwerp van besluit wel op een andere plaats worden opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex van 2021. Er worden evenwel geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht aan de bepalingen die worden herplaatst.

Artikel 71 en 72

Gelet op de overdracht van deze opdracht van de VMSW naar het agentschap Wonen in Vlaanderen, wordt de verwijzing naar de VMSW telkens vervangen door het agentschap.

Artikel 73

Deze bepaling past een verwijzing naar een artikel van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, aan, dat met artikel 29 van dit voorontwerp van besluit zal worden verplaatst.

Artikel 74

Deze bepaling past een verwijzing naar een artikel van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, aan dat met artikel 29 van dit voorontwerp van besluit zal worden verplaatst.

Artikel 75

Gelet op de overdracht van deze opdracht van de VMSW naar het agentschap Wonen in Vlaanderen, wordt de verwijzing naar de VMSW telkens vervangen door het agentschap.

Artikel 76

Met de komst van de woonmaatschappijen werd ervoor geopteerd om de subsidiëring van de bouw en renovatie van sociale huurwoningen door het Vlaams Woningfonds, gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden stop te zetten. Hierdoor komen ze dus ook niet meer in aanmerking voor infrastructuursubsidies.

In artikel 5.58 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur wordt echter bepaald dat een woonmaatschappij met een gemeente of eventuele andere partij kan afspreken om in zijn naam op de treden als aanbestedende overheid bij een project. Dus ook de woonmaatschappij zal een gemeente of andere partij kunnen aanduiden

om in haar naam op te treden als aanbestedende overheid voor de infrastructuur bij het een sociaal huisvestingsproject. Dit komt in de praktijk dikwijls voor. Daarbij was het tot nu toe gebruikelijk en eenvoudiger om die subsidie voor de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur rechtstreeks te betalen aan de gemeente. Ook al ging het om een project waarvan de woningen door de sociale huisvestingsmaatschappij werden opgericht. Door de schrapping van de gemeente als initiatiefnemer in artikel 5.57 van het Besluit Vlaamse codex Wonen van 2021 zal voortaan enkel nog de woonmaatschappij de subsidie kunnen ontvangen. Dit betekent dat ze verplicht mee moet deelnemen in de procedure als medeaanbestedende overheid. Om aan dit probleem tegemoet te komen wordt in artikel 5.57 van het voornoemde besluit een nieuw lid toegevoegd dat de uitbetaling van de subsidie rechtstreeks aan de gemeente mogelijk maakt.

Artikel 77

Deze bepaling voert een wetstechnische wijziging door in artikel 5.65, § 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, doordat in deze bepaling een verwijzing was opgenomen naar een artikel van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat met artikel 29 van dit voorontwerp van besluit zal worden verplaatst.

Artikel 78

Deze bepaling voert een wetstechnische wijziging door in artikel 5.68 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, doordat in deze bepaling een verwijzing was opgenomen naar een artikel van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat met artikel 42 van dit voorontwerp van besluit zal worden verplaatst.

Artikel 79

Aangezien het agentschap Wonen-Vlaanderen van naam verandert en dat ook wordt opgenomen in het opschrift van het oprichtingsbesluit van het agentschap (zie artikel 12 van dit voorontwerp van besluit), wordt in dit artikel de verwijzing naar dat besluit aangepast.

Artikel 80

De berekening van de GSC zal niet langer gebeuren door de VMSW, maar gaat over naar het agentschap. De VMSW blijft echter wel instaan voor de uitbetaling. Artikel 5.73, §1, eerste lid, wordt aan die taakverdeling aangepast.

Artikel 81

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 5.75/1 van het BVCW 2021. Er is een compensatie voorzien in de GSC voor woonmaatschappijen in de eerste vijf jaar na hun erkenning als er sociale huurwoningen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen via een herstructurering worden overgenomen van een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij die GSC ontvangt. Uit de praktijk blijkt echter dat de sociale huurwoningen niet altijd onmiddellijk bij de vorming van woonmaatschappijen zullen worden overgedragen, met als gevolg dat men de bedoelde compensatie minstens gedeeltelijk dreigt te verliezen. De woonmaatschappijen hebben immers tijd tot en met 31 december 2027 om alle sociale huurwoningen binnen hun werkingsgebied te verwerven. Door de GSC-compensatie nu te koppelen aan het moment waarop de overdracht van de sociale huurwoningen heeft plaatsgevonden, zal elke woonmaatschappij dus de volledige compensatie kunnen ontvangen, wat reeds de bedoeling was bij het uitwerken van deze maatregel.

Daarnaast wordt nog verduidelijkt dat bij het berekenen van de GSC-compensatie enkel rekening mag gehouden worden met de sociale huurwoningen die binnen het werkingsgebied liggen van de woonmaatschappij. Het is immers mogelijk dat een woonmaatschappij na een herstructurering in het bezit komt van sociale huurwoningen die buiten haar werkingsgebied ligt en waarvoor men dan in aanmerking komt voor deze GSC-compensatie. Met deze aanpassing willen we vermijden dat er voor een sociale huurwoning voor een periode van meer dan vijf jaar zo'n compensatie wordt uitbetaald en worden woonmaatschappijen gestimuleerd om deze sociale huurwoningen over te dragen naar de woonmaatschappij die erkend is in dat werkingsgebied.

Artikel 82

Deze bepaling wijzigt artikel 5.76 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel somt de uitgaven van de woonmaatschappij op die in aanmerking genomen worden voor de berekening van de GSC. Door de wijziging doorgevoerd aan de beheersvergoeding (zie toelichting bij artikel 47), wordt ook de verwijzing naar de beheersvergoeding in artikel 5.76 aangepast.

Artikel 83

Deze bepaling wijzigt artikel 5.89 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat betrekking heeft op de subsidieaanvraag voor de inrichting, de renovatie of de uitbreiding van een woonwagenterrein. Tot op heden wordt gewerkt met twee adviezen, één van het VMSW en één van het agentschap, elk voor onderscheiden aspecten van de subsidieaanvraag. Ingevolge de herschikking van de opdrachten in het beleidsveld Wonen zal voortaan het agentschap Wonen in Vlaanderen voor deze beide aspecten één advies uitbrengen aan de minister.

Artikel 84

Vermits in de toekomst enkel nog het VWF, maar niet langer de VMSW, bijzondere sociale leningen mag verstrekken, wordt de definitie van het begrip 'kredietgever' aangepast.

Artikel 85

Artikel 5.118, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen wordt opgeheven, omdat het een loutere herhaling is van de principes die reeds op decretaal niveau staan:

- artikel 4.62 van de Vlaamse Codex Wonen regelt het statuut van de kredietgever.
- artikel 5.67 van de Vlaamse Codex Wonen, zoals gewijzigd bij artikel 51 van het fusiedecreet, bepaalt dat boek VII, titel 4, hoofdstuk 2, en titel 5, van het Wetboek van Economisch recht, aanvullende werking hebben voor zover de Vlaamse Codex Wonen of de uitvoeringsbesluiten er niet van afwijken.

Artikel 86

Zie de toelichting m.b.t. het begrip "appartement" bij artikel 26.

Artikel 87

Deze bepaling past artikel 5.152, 1^o, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan ingevolge de overdracht van deze taak aan het VWF.

Artikel 88

Deze bepaling past artikel 5.153 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan ingevolge de overdracht van deze taak aan het VWF.

Artikel 89

Deze bepaling voert een kleine, wetgevingstechnische aanpassing door in artikel 5.155, §1, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 90

Deze bepaling voert een aantal wijzigingen door in artikel 5.157 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In de eerste plaats worden de verwijzingen naar het agentschap steeds vervangen door het Vlaams Woningfonds. Er wordt bepaald dat de aanvragen bij het VWF op elektronische wijze worden ingediend en dat de communicatie naar de burger toe verloopt via elektronische berichten, tenzij de burger vraagt dat dit per brief gebeurt.

Verder wordt gepreciseerd dat op het VWF een gebonden bevoegdheid rust om de verzekering gewaarborgd wonen toe te kennen, indien de aanvraag voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 5.71 van de Vlaamse Codex Wonen en titel 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 over de verzekering gewaarborgd wonen.

Daarnaast wordt in uitvoering van artikel 5.71, § 4, vierde en vijfde lid, van het Decreet, de interne beroepsprocedure en de verhaalmogelijkheid bij de toezichthouder geregeld.

Tegen de beslissing waarbij het VWF de aanvraag tot de verzekering gewaarborgd wonen weigert, staat in de eerste plaats een intern beroep open. Het intern beroep moet worden ingesteld binnen 60 kalenderdagen na de betekening van de beslissing of na het verstrijken van de initiële beslissingstermijn. Het beroep moet worden ingesteld bij het orgaan of de persoon die binnen het VWF met het dagelijks bestuur is belast met een elektronisch bericht of met een aangetekende zending. Het orgaan of de persoon die binnen het VWF met het dagelijks bestuur is belast, neemt een nieuwe beslissing over de vraag of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 5.71 van de Vlaamse Codex Wonen en titel 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 over de verzekering gewaarborgd wonen. De beslissing in het kader van dit intern beroep wordt genomen binnen een termijn van 60 kalenderdagen. Bij ontstentenis van een beslissing binnen die termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

Na het doorlopen van het intern beroep, kan de aanvrager waarvan werd geoordeeld dat zijn aanvraag niet voldoet aan de gestelde voorwaarden, door middel van een daartoe bestemd elektronisch formulier een gemotiveerd verhaal indienen bij de toezichthouder. Dit moet geschieden binnen een termijn van 60 kalenderdagen. Het verhaal moet worden gemotiveerd; de aanvrager moet de motieven aangeven op grond waarvan hij meent dat hij in aanmerking komt voor de verzekering gewaarborgd wonen. De beslissing in het kader van dit verhaal bij de toezichthouder wordt genomen binnen een termijn van 60 kalenderdagen. Bij ontstentenis van een beslissing binnen die termijn, wordt het verhaal geacht te zijn ingewilligd.

Artikel 91

In deze bepaling wordt de bewaringstermijn van de persoonsgegevens in het kader van de verzekering gewaarborgd wonen verder verbijzonderd. In het fusiedecreet werd op aangeven van de Raad van State de maximumtermijn van 60 jaar ingeschreven voor het bewaren van de persoonsgegevens. De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om een kortere bewaringstermijn vast te stellen. Bepaald wordt dat dertien jaar na de aanvraagdatum alleen nog de

persoonsgegevens worden bewaard die noodzakelijk zijn om na te gaan of de aanvrager voor dezelfde woning reeds een premiedekking heeft genoten. In het bevestigend geval komt hij niet meer in aanmerking. De overige persoonsgegevens worden 13 jaar na de aanvraagdatum vernietigd.

Artikel 92

Aangezien de organisatie van het agentschap, met inbegrip van de indeling in afdelingen, toekomt aan het hoofd van het agentschap, wordt ervoor gekozen om op het niveau van een besluit van de Vlaamse Regering niet te verwijzen naar de concrete afdeling van het agentschap, maar te verwijzen naar het agentschap zelf. Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 oktober 2016 tot regeling van de delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de hoofden van de departementen en van de intern verzelfstandigde agentschappen en het oprichtingsbesluit van het betrokken agentschap, komt het ook aan het hoofd van het agentschap toe om de ambtenaren aan te wijzen die belast zijn met de invordering van subsidies, toelagen, premies en tegemoetkomingen en het opstellen van dwangbevelen.

Artikel 93 tot en met artikel 99

Vermits het agentschap Wonen in Vlaanderen in het kader van de fusieoperatie door de Vlaamse Regering wordt aangewezen als de entiteit die het centraal inschrijvingsregister bijhoudt, wordt de vermelding van de VMSW in de betreffende bepalingen telkens gewijzigd in het agentschap.

Artikel 100

Vermits het agentschap Wonen in Vlaanderen in de toekomst verantwoordelijk zal zijn voor het bepalen van de marktwaarde van een huurwoning, wordt de vermelding van de VMSW in artikel 6.47, eerste lid 6.61, §3, vijfde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast.

Artikel 101

Vermits het agentschap Wonen in Vlaanderen in de toekomst verantwoordelijk zal zijn voor de terbeschikkingstelling van een model van de bijlage bij huurovereenkomsten met de voorwaarden en betalingstabel, wordt de vermelding van de VMSW in artikel 6.61, §3, vijfde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast.

Artikel 102

In artikel 7.27 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt aangegeven dat voor de aankoop van onroerende goederen waarvan de akte werd verleden voor 1 januari 2008 geen FS3-lening kan worden toegekend. Met de overdrachten die zullen plaatsvinden in het kader van de vorming van woonmaatschappijen wordt het voornoemde artikel aangepast zodat duidelijk is dat voor de toepassing van deze regeling moet gekeken worden naar de initiële aankoop door een sociale huisvestingsmaatschappij (lees: toen het goed voor het eerst in eigendom kwam van een initiatiefnemer) en dus geen rekening moet gehouden worden met de akte die werd opgemaakt bij de overdracht in het kader van de vorming van woonmaatschappijen.

Voor de volledigheid dient nog opgemerkt te worden dat deze problematiek niet zal spelen indien de overdracht gebeurt via een herstructurering. Met deze verduidelijking worden de onroerende goederen die worden overgedragen via een aankoop op dezelfde manier behandeld.

Artikel 103

Zie de toelichting m.b.t. de begrippen “appartement” en “duplex” onder artikel 26.

Artikel 104

De overgangsbepaling, vermeld in artikel 7.49 van het BVCW 2021 wordt met dit artikel aangepast omdat de verwijzingen naar de artikelen niet langer overeenstemmen met de nieuwe bepalingen over de toewijzing. Deze overgangsbepaling bestendigt de werking van een aantal oude wonen-welzijn projecten, voornamelijk in het Limburgse, gekend onder de oude 'artikel 73ter'-regeling in het Kaderbesluit Sociale Huur. Voor deze projecten was de opmaak van een toewijzingsreglement niet vereist. De verwijzingen worden aangepast.

Artikel 105

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 31 van de modelstatuten voor woonmaatschappijen, die als bijlage 10 bij het BVCW 2021 zijn gevoegd (voor nieuwe woonmaatschappijen). De bestaande bepaling was immers per vergissing niet geheel conform de decretale grondslag en kon bovendien aanleiding geven tot juridische onzekerheid in die gevallen wanneer de bepaling gebruikt diende te worden als basis voor het toekennen van meervoudig stemrecht aan de lokale besturen uit het werkingsgebied in functie van de decretale bepaling die oplegt dat zij altijd over de meerderheid van de stemrechten moeten beschikken.

Deze wijziging is louter technisch van aard, omdat de tekst enkel in overeenstemming wordt gebracht met de decretale bepaling in artikel 4.39/2 §2 Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat stelt dat de lokale besturen uit het werkingsgebied steeds over de meerderheid van de stemrechten dienen te beschikken. De huidige bepaling beperkte dit tot "50% + 1 van de stemrechten", wat ervoor kon zorgen dat lokale besturen uit het werkingsgebied die over meer dan 50%+1 van de stemrechten beschikken hun stemrechtendeel zouden zien dalen (wat uiteraard niet de bedoeling was van de decreetgever).

Het vormt een erkenningsvoorwaarde voor woonmaatschappijen dat de lokale besturen uit het werkingsgebied die aandeelhouder zijn van de woonmaatschappij steeds over de meerderheid van het totale aantal stemrechten moeten beschikken. In situaties waarbij de lokale besturen op basis van de stemrechten die gekoppeld zijn aan hun aandelen (van bijvoorbeeld voormalige SHM's) al beschikken over de meerderheid, is dit gemakkelijk aantoonbaar op basis van de aandeelhouderslijst en de overeenstemmende stemrechten. Het is echter ook mogelijk dat de lokale besturen uit het werkingsgebied (nog) niet beschikken over de meerderheid van de stemrechten, louter op basis van hun aandelen (van bijvoorbeeld voormalige SHM's) en overeenkomstige stemrechten. In die gevallen hadden de woonmaatschappijen hoofdzakelijk volgende mogelijkheden om zich in regel te stellen:

- bijkomende aandelen uitgeven aan lokale besturen uit het werkingsgebied tot deze over de meerderheid van de stemrechten beschikken;
- de aandelen van de lokale besturen uit het werkingsgebied omzetten naar een aparte soort aandelen waar statutair meervoudig stemrecht wordt aan toegewezen;
- beroep doen op de bepaling in artikel 31 van de modelstatuten om in de erkenningsaanvraag aan te tonen dat daaruit voortvloeit dat de aandelen van de lokale besturen uit het werkingsgebied over meervoudig stemrecht beschikken tot zij aan de meerderheid van de stemrechten komen.

Om alle juridische twijfel weg te nemen dat artikel 31 van de modelstatuten wel degelijk meervoudig stemrecht verleent aan de lokale besturen uit het werkingsgebied, wanneer ze – om

welke reden dan ook –niet over de meerderheid van het totale aantal stemrechten binnen de woonmaatschappij zouden beschikken, wordt artikel 31 geherformuleerd.

Artikel 106

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 31 van de modelstatuten voor woonmaatschappijen, die als bijlage 11 bij het BVCW 2021 gevoegd werden (voor bestaande SHM's die woonmaatschappij worden). Voor de toelichting wordt verwezen naar artikel 105.

Artikel 107

Dit artikel bevat een technische rechtzetting aan artikel 4 van bijlage 13 van het BVCW 2021: de verwijzing naar artikel 4.58 Vlaamse Codex Wonen van 2021 is niet correct. Dat artikel is sinds 20 september 2021 namelijk opgeheven door artikel 130 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. De inhoud ervan is opgenomen in artikel 4.53/3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verwijzing naar artikel 4.58 Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt dan ook vervangen door de verwijzing naar art. 4.53/3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 108

Dit artikel bevat een technische rechtzetting aan artikel 4 van bijlage 14 van het BVCW 2021 (zie toelichting bij artikel 107). Daarnaast wordt nog een wijziging aangebracht in het artikel 6 waar de indexatieregeling is opgenomen. Huidige typehoofdhurovereenkomst is vrij rigide op het vlak van indexatiemogelijkheden en beperkt daardoor de ruimte voor de SVK's om voordeligere regelingen te onderhandelen. De typehuurovereenkomst bepaalt nu drie mogelijkheden: 1) jaarlijks indexeren, 2) indexatie uitsluiten en 3) gedeeltelijk uitsluiten van indexatie, namelijk de eerste jaren niet indexeren. Die laatste mogelijkheid kan ervoor zorgen dat een verhuurder na de periode waarin indexatie is uitgesloten een aanzienlijke verhoging vraagt. De huidige typehoofdhurovereenkomst laat niet toe om alleen de eerste jaren te indexeren en vervolgens de indexatie uit te sluiten. Door de voorgestelde aanpassing wordt de vrijheid gecreëerd om zowel indexering in de eerste jaren van een contract uit te sluiten, als de indexering enkel de eerste jaren van de overeenkomst toe te passen. Het Vlaams Woninghuurdecreet biedt voldoende bescherming om te voorkomen dat vrije onderhandelingen in het nadeel van de onderhuurder zouden zijn.

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

Artikel 109

Er is een compensatie voorzien in de GSC voor woonmaatschappijen in de eerste vijf jaar na hun erkenning als er sociale huurwoningen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen via een herstructurering worden overgenomen van een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij die GSC ontvangt. Artikel 81 van dit voorontwerp van besluit brengt in dit verband al een wijziging aan. In het kader van de vorming van woonmaatschappijen kunnen er echter ook al overdrachten van sociale huurwoningen plaatsvinden als een sociale huisvestingsmaatschappij nog niet is omgevormd tot een woonmaatschappij. Die sociale huisvestingsmaatschappij zou dan niet in aanmerking komen voor de GSC-compensatie die werd ingevoerd in artikel 5.75/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De aanpassing van artikel 227 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen zorgt er voor dat ook sociale huisvestingsmaatschappijen in aanmerking kunnen komen voor deze compensatie.

Er dient bijkomend te worden opgemerkt dat met artikel 81 van het voorontwerp van besluit wordt aangegeven dat bij de berekening van de GSC-compensatie enkel zal rekening worden gehouden met de sociale huurwoningen die binnen het werkingsgebied liggen van de SHM. Een SHM beschikt echter niet over een werkingsgebied wat dus op het eerste zicht een probleem zou opleveren voor de toepassing van deze bepaling. Het is echter zo dat de GSC van 2022 pas in de loop van 2023 zal worden vastgesteld wanneer alle SHM's reeds omgevormd zijn naar een woonmaatschappij. Hierdoor kan duidelijk worden vastgesteld of een sociale huurwoning al dan niet binnen het werkingsgebied lag en dus in aanmerking kwam voor een GSC-compensatie.

Artikel 110

Uitgangspunt van artikel 228 van het besluit van de Vlaamse regering 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen was dat woonmaatschappijen buiten hun werkingsgebied geen nieuwe projecten meer kunnen opstarten. Enkel projecten waarvan al één verrichting is toegewezen op het jaarbudget vóór 1 januari 2023 komen nog in aanmerking voor een subsidie voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen met als bedoeling dat projecten volledig worden afgewerkt. Omdat de operatie complex is, werd er expliciet in een overgangperiode tot 2027 voorzien om alle overdrachten rond te krijgen. Hierdoor zullen in de praktijk de meeste woonmaatschappijen wellicht over sociale huurwoningen beschikken buiten hun werkingsgebied in afwachting van hun overdracht. Aangezien het van belang is dat sociale huurders in kwaliteitsvolle en veilige sociale huurwoningen wonen en aangezien woonmaatschappijen voor de realisatie van hun doelstellingen en verplichtingen afhankelijk zijn van de subsidiëring door de overheid, wordt aan het voornoemde artikel een derde lid toegevoegd waardoor een woonmaatschappij voor de renovatie, verbetering of aanpassing van één of meer van haar sociale huurwoningen die gelegen zijn buiten haar werkingsgebied toch in aanmerking kan komen voor een FS3-financiering. Op die manier kunnen (dringende) renovatie, verbeterings- of aanpassingswerken steeds worden uitgevoerd. De infrastructuurwerken die gekoppeld zijn aan die verrichting komen ook in aanmerking voor een infrastructuursubsidie.”

Artikel 111

Dit artikel voegt drie nieuwe artikelen toe aan hoofdstuk 7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen.

Nieuw artikel 236/1: artikel 214 van het decreet van 9 juli 2021 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen verplicht de sociale verhuurkantoren om de saldi van de impulssubsidie en van de van het vorige werkingsjaar overgedragen groeiusubsidie over te dragen aan de woonmaatschappij. Het nieuwe artikel 236/1 voert een verdeelsleutel in die bij de overdracht aan meerdere woonmaatschappijen zal worden toegepast. In het overgangsjaar 2023 zullen de op 31 december 2022 nog beschikbare saldi verdeeld worden over de betrokken woonmaatschappijen als volgt: (totaal bedrag overgedragen saldo van de subsidies op 31 december 2022/aantal door het SVK ingehuurde gesubsidieerde woningen op 1 november 2022) x aantal aan de woonmaatschappij overgedragen gesubsidieerde woningen. De correctie voor de eventueel reeds aan een woonmaatschappij overgedragen woningen is hier eveneens noodzakelijk.

Nieuw artikel 236/2: aangezien artikel 205, §6 van het decreet van 9 juli 2021 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen de erkenning van de sociale verhuurkantoren beperkt tot 30 juni 2023, zijn maximaal de activiteiten van de sociale verhuurkantoren in de eerste 6 maanden van 2023 subsidieerbaar. Om die reden wordt in het overgangsjaar 2023 van het principe

van jaarlijkse subsidies afgeweken. Om administratieve efficiëntie redenen wordt met 1 voorschot gewerkt.

Nieuw artikel 236/3: Dit artikel bepaalt dat de kosten en opbrengsten naar aanleiding van dienstverleningsovereenkomsten tussen woonmaatschappijen in het kader van de voormalige SVK-activiteiten gedurende 2 jaar na de erkenning van de woonmaatschappij kunnen worden beschouwd als personeelskosten voor de subsidieverantwoording. De bepaling is nodig omdat kosten die ontstaan ingevolge dienstverleningsovereenkomsten boekhoudkundig worden beschouwd als werkingskosten en ook op die manier boekhoudkundig moet worden verwerkt. Ingevolge het tweede lid van paragraaf 4 van artikel 4.160/8 van de BVCW 2021 moet echter minstens 70% van de subsidies verantwoord worden door personeelskosten, door kosten die verbonden zijn aan frictieleegstand en door waardeverminderingen doordat huurvorderingen oninbaar worden. Hoewel de kosten die ontstaan uit een dergelijke dienstverleningsovereenkomst in se personeelskosten zijn, zouden ze omwille van de boekhoudkundige kwalificatie echter als werkingskosten worden beschouwd, waardoor mogelijks een deel van de subsidie-enveloppe (70%) niet langer verantwoord kan worden, terwijl er evenmin vrije ruimte is in de enveloppe voor werkingskosten (30%).

Deze aanpassing kadert expliciet enkel in de opstart van de woonmaatschappijen en de daarmee gepaard gaande overdrachten van hoofdhuurcontracten van de SVK's. Daarbij is het mogelijk dat woonmaatschappijen voor het uitvoeren van kerntaken die uiteindelijk door het eigen personeel zullen gebeuren (inhuren, verhuren, woonondersteuning, ...) tijdelijk (maximaal 2 jaar) een beroep doen op collega-woonmaatschappijen via dienstverleningsovereenkomsten. Deze tijdelijke maatregel is ingegeven vanuit de zorg van de continuïteit van de dienstverlening ten aanzien van sociale huurders die van de hervorming naar woonmaatschappijen zo snel mogelijk de vruchten moeten kunnen plukken en in elk geval zo weinig mogelijk lasten mogen ervaren. Dat neemt niet weg dat het wel de uiteindelijke bedoeling is dat de woonmaatschappij op korte termijn (dus uiterlijk na 2 jaar) zelf voldoende expertise via eigen personeel in huis haalt om haar kerntaken te kunnen uitvoeren.

Artikel 112

Wanneer twee sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen fuseren door middel van een herstructurering, als vermeld in boek 12 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen wordt in artikel 5.73, §4, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaald dat eventuele positieve GSC-saldo komen te vervallen. Dit werd voorzien als een bijkomende stimulans zodat GSC-trekkende SHM's ook zouden worden meegenomen in mogelijke fusieoperaties voor de komst van de woonmaatschappijen.

Bij de opmaak van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen werd in de nota aan de Vlaamse Regering verduidelijkt dat deze bepaling niet van toepassing is in het kader van de vorming van woonmaatschappijen. Enerzijds werd immers in een GSC-compensatie voorzien in artikel 5.75/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en anderzijds wordt het eventuele positieve GSC-saldo van de overdragende SHM pro rata aangepast in functie van het aantal sociale huurwoningen die via een herstructurering zijn overgedragen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen (artikel 242 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021).

Om rechtszekerheid te bieden wordt een nieuw artikel 242/1 toegevoegd aan het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 waarin wordt aangegeven dat voor herstructureringen die plaatsvinden in de kader van de vorming van woonmaatschappijen eventuele positieve GSC-saldi's niet op nul worden gezet.

Artikel 113

Dit artikel heft artikel 252 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen op. Het principe van het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen werd op decretaal niveau ingeschreven, via het decreet van 29 april 2022 tot wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, wat het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen en de vrijstelling van een oriënterend bodemonderzoek bij de verplichte overdracht van risicogrondendoor sociale woonactoren betreft.

Aan artikel 252 van genoemd besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 zal bijgevolg nooit uitvoering worden gegeven. Daarom wordt het opgeheven.

Hoofdstuk 18. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft sociale huur

Artikel 114

Gelet op de overdracht van de opdrachten van de VMSW vermeld in artikel 66 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 naar het agentschap Wonen in Vlaanderen, wordt de verwijzing naar de VMSW telkens vervangen door het agentschap. Artikel 66 is een overgangsbepaling voor de operationalisering van het centraal inschrijvingsregister. Doordat de inwerkingtreding ervan is verplaatst naar 1 oktober 2023 (zie toelichting bij art. 116) kan paragraaf 3 worden opgeheven. De periode van drie maanden na de inwerkingtreding van het centraal inschrijvingsregister waarin er nog op basis van de lokale inschrijvingsregisters zou moeten worden toegewezen, is niet langer noodzakelijk. Door deze schrapping treedt het centraal inschrijvingsregister vanaf 1 oktober 2023 voor zowel bestaande als nieuwe kandidaat-huurders tegelijkertijd in werking.

Artikel 115

Dit artikel wijzigt artikel 67 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur. In dat artikel wordt aangegeven hoe de woningen volgens de versnelde toewijzing moeten worden toegewezen in afwachting van de oprichting van een toewijzingsraad. In het artikel wordt gesteld dat, zolang een toewijzingsraad niet is opgericht, artikel 6.26 van het BVCW 2021 niet van toepassing is. Artikel 6.26 laat de woonmaatschappij toe om, na overleg in de toewijzingsraad, een gemotiveerde beslissing te nemen over:

- 1° de verdeling van het percentage over de doelgroepen, vermeld in artikel 6.23, §2, eerste lid
- 2° de voorwaarden om beschouwd te worden als een doelgroep vermeld in artikel 6.25, §1;
- 3° een voorrangregeling binnen de doelgroepen, vermeld in artikel 6.24, §2, eerste lid, rekening houdend met de meest precare woonbehoefte.

De aanpassing betreft het toestaan van de verhuurders om, in afwachting van de oprichting van een toewijzingsraad, toch een voorrangregeling binnen de doelgroepen uit te werken, rekening houdend met de meest precare woonbehoefte (art. 6.26, eerste lid, 3° BVCW 2021).

Artikel 116

Dit artikel wijzigt artikel 71 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur. Het derde lid wordt vervangen en er wordt een vierde lid toegevoegd. Artikel 71 van het vermelde besluit bevat de inwerkingtredingsbepalingen van dat besluit. Er wordt geopteerd om de bepalingen die te maken hebben met de invoering van het centraal inschrijvingsregister en het nieuwe toewijzingsmodel in werking te laten treden op 1 oktober 2023 in plaats van 1 januari 2023 zodat de sector meer tijd heeft voor het uitwerken, uitrollen en integreren van het centraal inschrijvingsregister. Aangezien het nieuw toewijzingsmodel gesteund is op het centraal inschrijvingsregister zal de inwerkingtreding ervan de inwerkingtreding van het centraal inschrijvingsregister volgen. De bepalingen van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, die in werking treden op 1 oktober 2023 worden in artikel 71, vierde lid opgenomen. Voor de overige bepalingen die niets te maken hebben met het centraal inschrijvingsregister en het nieuw toewijzingsmodel (zoals de taalkennisvereiste, VDAB-verplichting,...) blijft de datum van 1 januari 2023 gelden (die bepalingen zijn opgenomen in het vervangen derde lid van artikel 71).

Hoofdstuk 19. Slotbepalingen

Artikel 117

Het Urgentieprogramma voor sociale huisvesting was bedoeld om een sterke nieuwe impuls te geven aan de investeringen in de sociale huisvesting na de sterke terugval tijdens de economische crisis van de jaren '80. Het urgentieprogramma loopt in haar huidige toestand af in 2022 omdat de lopende investeringskredieten afgelost zijn. Met de bepaling wordt het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 1993 betreffende het financieel en materieel beheer van het Fonds voor de financiering van het urgentieplan voor de sociale huisvesting opgeheven.

Artikel 118

Vermits de VMSW geen eigen personeel meer zal hebben, nu haar statutair en contractueel personeel zal worden overgedragen naar het agentschap Wonen in Vlaanderen wordt het besluit van de Vlaamse Regering van 27 juni 2008 houdende de agentschapsspecifieke regeling van de rechtspositie van het personeel van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen opgeheven. Dit bevatte immers een beperkt aantal bijzondere regelingen die enkel golden voor het personeel van de VMSW. Na de overdracht van het personeel aan het agentschap Wonen in Vlaanderen zijn deze niet meer van actueel belang.

Artikel 119

Deze bepaling voorziet in een overgangsregeling voor de rapportering op de beoordelingscommissie over de afwijkingen die worden toegestaan op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. De afwijkingen zullen met ingang van 1 januari 2023 niet langer door de VMSW, maar wel door het agentschap worden toegestaan. Dat betekent echter dat op de eerste beoordelingscommissie van 2023 er nog niet gerapporteerd kan worden over afwijkingen die het agentschap eerder zou hebben toegestaan.

Artikel 120

Met artikel 40 van dit voorontwerp van besluit wordt voorzien dat woonmaatschappijen hun waarborgen door de VMSW kunnen laten beheren. Dit artikel werd opgenomen om klaarheid te

verschaffen en juridisch te aligneren aan de reeds bestaande praktijk; het betreffen alle waarborgen van woonmaatschappijen in de uitoefening van hun verhuuractiviteiten (zie art.42). Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, waarin het regelgevend kader voor de woonmaatschappijen verder werd uitgewerkt, voorziet echter in een overgangsregeling voor reeds erkende sociale huisvestingsmaatschappijen. Aangezien het de bedoeling is dat ook deze sociale huisvestingsmaatschappijen hun waarborgen kunnen laten beheren door de VMSW, wordt daartoe een overgangsregeling voorzien.

Artikel 121

Dit artikel regelt enkele overgangsmaatregelen voor de invoering van de beheersvergoeding die woonmaatschappijen aan de VMSW betalen.

Vooreerst wordt de marge voor de opstart in 2023 vastgesteld op 29 basispunten. Dit cijfer kan in de volgende lezing desgevallend nog worden bijgestuurd om een betere benadering van het richtcijfer te bekomen.

Ook voor de opstart in 2023 wordt het aanrekeningsmoment van de basisbijdrage op het jaareinde gelegd. Hiermee wordt vermeden dat sociale huisvestingsmaatschappijen nog een basisbijdrage moeten doen terwijl ze later in het jaar opgaan in een woonmaatschappij.

Artikel 4.76 bepaalt dat de woonmaatschappijen een beheersvergoeding betalen voor de financiële dienstverlening van de VMSW. Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, waarin het regelgevend kader voor de woonmaatschappijen verder werd uitgewerkt, voorziet echter in een overgangsregeling voor reeds erkende sociale huisvestingsmaatschappijen. Aangezien het de bedoeling is dat ook deze sociale huisvestingsmaatschappijen een beheersvergoeding betalen, wordt daartoe in een overgangsregeling voorzien. Hetzelfde geldt voor de andere initiatiefnemers die desgevallend in tussentijd nog leningen hebben lopen, waarop de marge toegepast wordt. Alleen worden deze laatste wel vrijgesteld van de basisbijdrage.

Het huidige mechanisme van beheersvergoeding werkt met een jaarlijkse afrekening van alle stromen in het voorgaande jaar. Het voorlaatste lid regelt dat deze afrekening in 2023 nog een laatste keer plaatsvindt.

Artikel 122

Volgens artikel 87 van dit voorontwerp van besluit wordt het beheer van de verzekering gewaarborgd wonen op 1 januari 2023 overgedragen van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar het Vlaams Woningfonds. De aanvragen die echter nog voor die datum bij het agentschap worden ingediend, zullen nog door het agentschap worden behandeld, volgens de regels en procedure die gelden voor 1 januari 2023. Er wordt daarom bepaald dat in afwijking van het principe van onmiddellijke werking, de aanvragen die worden ingediend voor 1 januari 2023, nog onderworpen blijven aan de oude regels rond de verzekering gewaarborgd wonen, met inbegrip van de beroepsprocedure bij de administrateur-generaal. De betrokken dossiers worden nadien overgedragen en ter beschikking gesteld aan het Vlaams Woningfonds, zoals voorzien door artikel 38 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen.

Artikel 123

Dit voorontwerp van besluit treedt in werking op de tiende dag na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, behalve de bepalingen waarvoor dit artikel een expliciete inwerkingtredingsdatum bepaalt.

De bepalingen van dit voorontwerp van besluit die verband houden met de herstructurering van het beleidsveld Wonen treden in werking op 1 januari 2023 (art. 5, art. 10 tot en met 47, 53, 55, 58, 59, 61, artikel 63 tot en met 101, 103, 114, artikel 117 tot en met 122).

Artikel 76 van dit voorontwerp van besluit treedt ook in werking op 1 januari 2023. Op die datum komen de gemeenten niet meer in aanmerking voor subsidies voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Om er voor te zorgen dat de gemeenten met ingang van 1 januari 2023 conform artikel 76 van het voorontwerp van besluit toch nog in aanmerking kunnen komen voor infrastructuursubsidies, wordt deze inwerkingtredingsbepaling voorzien.

Artikel 104 van dit voorontwerp van besluit, dat een wijziging aanbrengt aan artikel 7.49 BVCW 2021, treedt in werking op 1 oktober 2023. Artikel 7.49 BVCW 2021 bevat een overgangsbepaling m.b.t. het nieuwe toewijzingssysteem dat in werking zal treden op 1 oktober 2023 (zie toelichting bij artikel 116).

Artikel 1 tot en met 5, 7, 8, 10 tot en met 52, artikel 54 tot en met 62 en artikel 65 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen worden in werking gesteld op 1 januari 2023.

Artikel 6 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen zal in werking worden gesteld door de minister.

Artikel 124

Deze bepaling behoeft geen toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

1. Fusie agentschap Wonen-Vlaanderen en VMSW: overgang personeel

De overdracht van de personeelsleden van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen aan het Agentschap Wonen in Vlaanderen wordt geregeld in een afzonderlijk BVR. De budgettaire impact van deze overdracht wordt besproken in de nota aan de Vlaamse Regering gevoegd bij dat besluit.

2. Overdracht bijzondere sociale leningen van de VMSW naar het Vlaams Woningfonds

Naar aanleiding van de overdracht van de bijzondere sociale leningen naar het Vlaams Woningfonds, zullen de personeels- en werkingskosten bij VWF stijgen. Dit wordt bij BO23 geregeld via compensaties binnen het beleidsveld Wonen.

Door alle BSL-activiteiten onder te brengen in 1 entiteit kunnen op termijn ook synergiën en efficiëntiewinsten verwacht worden, maar dat is op dit moment zeer moeilijk te voorspellen.

3. Overdracht verzekering gewaarborgd wonen van het agentschap Wonen-Vlaanderen naar het Vlaams Woningfonds

De overdracht van de VGW naar het Vlaams Woningfonds heeft geen budgettaire impact. Het budget van 9.071 keuro dat voorzien is op begrotingsartikel QF0-1QDG2PA-WT wordt bij BO23 integraal overgedragen naar het Vlaams Woningfonds via een verhoging van de toelage (QF0-1QDG2PJ-IS). Naar aanleiding van de overdracht van de VGW naar het VWF zullen de personeels- en werkingskosten bij VWF stijgen. Dit wordt bij BO23 geregeld via compensaties binnen het beleidsveld Wonen.

4. Integratie van het Garantiefonds en het Vlaams Financieringsfonds in de VMSW

De integratie van het Garantiefonds en het Vlaams Financieringsfonds in de VMSW heeft geen budgettaire impact, uitgenomen de schrapping van de beheersvergoeding die tot nu toe vanuit het Garantiefonds aan de VMSW werd betaald voor het beheer (31.125 euro in 2022), maar dit betreft een stroom tussen 2 geconsolideerde entiteiten. Verder worden beide fondsen met dezelfde budgetten en dezelfde werkwijzen geïntegreerd, op dezelfde manier als ze voordien in de praktijk al door de VMSW werden beheerd.

5. Subsidiëring ondersteuningsstructuur voor woonmaatschappijen

Sedert 2019 wordt een jaarlijks te indexerende subsidie in de begroting Wonen ingeschreven. In de begroting 2022 bedraagt de subsidie 339.612,22 euro. Er is geen bijkomende budgettaire weerslag verbonden aan de hernomen subsidie in artikel 4.54/4 VCW.

6. Hervorming beheersvergoeding

De budgettaire weerslag van de aangepaste beheersvergoeding is erg beperkt. De totale geïnde bedragen zullen in de toekomst gelijk blijven aan de bedragen die momenteel uit het Fonds voor de Financiering van de VMSW worden geput.

Het schrappen van de vergoeding die initiatiefnemers betalen bij consolidatie van FS3-leningen houdt wel een beperkte besparing in op het FS3-volume. Deze vergoeding kan tot nu toe zelf immers mee beleend worden met FS3-middelen. Doordat dit wegvalt, blijft er ca. 2% meer ruimte over op de totale FS3-investeringen.

Ook het schrappen van de subsidie aan SVK's in functie van de beheersvergoeding voor de VMSW houdt een besparing in. Dit bedrag werd door de SVK's doorgestort aan de VMSW, maar bij de VMSW werd dit ontvangen in het financieringsfonds, op een neutrale rekening. Pas op het moment dat de VMSW de vergoeding uit dat fonds haalde, werd een ESR-inkomst gerealiseerd. De VMSW zal in de toekomst hetzelfde bedrag blijven innen, maar de uitgave zal dus wegvallen.

In begrotingsjaar 2022 werd 657 keuro subsidie toegekend aan SVK's voor de beheersvergoeding (dit bedrag zal nog verhoogd worden n.a.v. de indexsprong van april 2022).

Aanpassingen en verduidelijkingen m.b.t. subsidie voor doorverhuuringsactiviteit:

- Regeling voor de groeisubsidie in overgangsjaren 2022 en 2023 (Art. 4.160/7, zesde en zevende lid): geen bijkomende budgettaire impact – deze bepaling verduidelijkt dat voor het berekenen van de groeisubsidie telkens wordt gekeken naar de 'foto' van het woningbestand op 1 november.
- Verduidelijking dat 'bevroezingsperiode' van de subsidie geldt voor werkingsjaar 2023, 2024 en 2025 (Art. 4.160/8, §3, eerste lid), maar dat tijdens deze 'bevroezingsperiode' wel aanvullende subsidie wordt toegekend voor gerealiseerde groei (art. 4.160/8, §3, tweede lid):

geen bijkomende budgettaire impact aangezien er geen sprake is van een beleids-uitbreidende maatregel

- Opnemen indexatiemechanisme (art. 4.160/8, §6): geen bijkomende budgettaire impact, verderzetting van huidig indexatiemechanisme.
- Aanpassing voorschottenregeling (artikel 4.160/9): geen budgettaire weerslag – er is ook geen versnelling van de cash-out aangezien de betalingen gestort worden op de rekening-courant van de VMSW

7. Bestendigen VIA-subsidie

De artikelen 58, 59, 60 en 61, 1° en 3° hebben geen budgettaire impact. De VIA4 en VIA5-budgetten werden bij eerdere begrotingsrondes al verdeeld naar het SVK-budget (1QD620, QF0-1QDG2QA-WT). De budgetten van VIA6 zullen bij de begrotingsopmaak 2023 recurrent gecompenseerd worden vanuit Welzijn naar het SVK-budget.

Genoemde bepalingen hebben tot gevolg dat de VIA-enveloppe verdeeld wordt pro rata van het aantal gesubsidieerde woningen, in plaats van pro rata van het aantal VTE. Maar de totale budgettaire impact blijft wel identiek.

8. Provinciaal leningen VWF

Met artikel 66 van het voorontwerp van besluit wordt voor het Vlaams Woningfonds verduidelijkt in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat voor de afhandeling van aanvullende woonleningen die provincies hebben toegekend een toelage kan worden toegekend. In de praktijk werd dit al meegenomen bij de begrotingsbesprekingen en wordt ook het 'protocol met betrekking tot de financiering van het Vlaams Woningfonds' daarop aangepast. Deze aanpassing heeft dus geen onmiddellijke bijkomende budgettaire impact en vloeit voort uit het Besluit van de Vlaamse Regering tot goedkeuring van de overname en verdere afhandeling door het Vlaams Woningfonds van aanvullende woonleningen die provincie Oost-Vlaanderen heeft toegekend voor het kopen, bouwen en verbouwen van woningen.

9. GSC-compensatie

Vervolgens wordt met artikel 81 en 108 gesleuteld aan de GSC-compensatie die werd voorzien bij de oprichting van woonmaatschappijen. Meer informatie over de aanpassingen die precies werden aangebracht, kunnen worden teruggevonden in de artikelsgewijze toelichting.

Zoals reeds aangegeven bij de introductie van de GSC-compensatie in het kader van de vorming van woonmaatschappijen zal deze aanpassing ook geen bijkomende impact hebben op de begroting van het Vlaamse Gewest. De compensatie die een woonmaatschappij zal kunnen krijgen, zal immers ook als een opbrengst worden meegenomen in de berekening van de GSC. In de veronderstelling dat de woonmaatschappij een GSC-trekker is, die woningen via een herstructurering overneemt van een SHM die ook een GSC-trekker was, zal die compensatie dus eigenlijk het binnenkomende tekort van de overgenomen sociale huurwoningen compenseren. Dit zal dus niet leiden tot een bijkomende uitgave in de begroting van het Vlaamse Gewest, maar enkel een tijdelijk uitstel van een vermindering van de uitgaven naar aanleiding van de overdracht van het patrimonium.

Advies van de Inspectie van Financiën

Het bijgaand voorontwerp van besluit werd aangepast aan het advies van de Inspectie van Financiën van 29 juni 2021, met kenmerk 2022002424. De Inspectie van Financiën heeft opmerkingen bij de volgende artikelen:

Artikel 2 tot en met 4:

De Inspectie van Financiën merkt op dat in artikel 2 tot en met 4 wordt gesproken over het agentschap Wonen-Vlaanderen terwijl verder in de tekst de naam van het agentschap gewijzigd wordt in "Wonen in Vlaanderen". Het klopt dat in artikel 3 en 4 sprake is van Wonen-Vlaanderen. Dit is echter omdat de leidend ambtenaren van de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen de nodige voorbereidingen moeten kunnen treffen voor de overdracht. .

Voor de duidelijkheid bepalen we in artikel 2 en 3 dat de overdracht plaatsvindt op 1 januari 2023, in uitvoering van artikel 4 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen. Tevens wordt in artikel 7 verduidelijkt dat de overdrachten in het kader van het Garantiefonds voor de Huisvesting plaatsvinden op 1 januari 2023 in uitvoering van artikel 7, vierde lid van het voormelde decreet. Ook in artikel 9 wordt verduidelijkt dat de overdrachten in het kader van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid Vlaams-Brabant plaatsvinden op 1 januari 2023 in uitvoering van artikel 8, vierde lid van het voormelde decreet.

Opdat de nodige voorbereidingen kunnen getroffen worden voor deze overdrachten treden de artikelen 1 tot en met 4 en de artikelen 6 tot en met 9 reeds in werking 10 dagen na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 14:

De Inspectie van Financiën merkt op dat in artikel 14 sprake is van het oprichten van een "Overlegplatform Sociaal Wonen" en het oprichten van de beoordelingscommissie. Het klopt dat de beoordelingscommissie reeds is opgericht, maar daar het een overdracht van de taken betreft van de VMSW naar het agentschap wordt ook de taak van oprichting voor de volledigheid overgedragen naar Wonen in Vlaanderen. Wat het Overlegplatform Sociaal Wonen betreft, wordt ingevolge de reorganisatie van de woonactoren wel degelijk een nieuw Overlegplatform Sociaal Wonen opgericht door Wonen in Vlaanderen.

Artikel 47 tot en met 49 en artikel 121:

De Inspectie van Financiën heeft op zich geen bezwaar tegen de voorgestelde vereenvoudiging van de beheersvergoeding, maar heeft wel de volgende bedenkingen:

- Stemt het bedrag van het richtcijfer overeen met het bedrag dat momenteel geïnd wordt of uit het Fonds voor de Financiering van de VMSW wordt opgehaald? Wat is het bedrag dat overeenstemt met een marge van 50 basispunten en wat is de verwachte ruimte?

Dat klopt. Het richtbedrag stemt inderdaad overeen met de huidige raming van het bedrag dat de VMSW onder constant beleid in 2023 zou kunnen innen. Het openstaand FS3-kapitaal wordt voor begin 2023 geraamd op ca. 5,2 miljard euro. In dat geval is er afgerond een marge van 33 bp nodig om aan 17 miljoen euro te komen. Een marge van 50 bp op datzelfde volume zou neerkomen op een totale vergoeding van 26 miljoen euro.

In de BIS versie van het besluit werd de basisbijdrage van 50.000 euro toegevoegd. De overeenkomstige 29 basispunten is de herrekening op basis van hetzelfde richtcijfer, met een basisbijdrage van de verwachte 42 woonmaatschappijen.

- Er wordt geen korting meer voorzien voor actieve sociale woonactoren?

Dat klopt, maar het voorontwerp van besluit zorgt er wel voor dat de totale inning op 17 miljoen gericht wordt, terwijl dit de voorbije jaren veel hoger lag. Door de band genomen zullen woonactoren daardoor individueel minder betalen.

- Valt het minimumbedrag van 35.000 euro te vergelijken met het huidige minimumbedrag van 30.000 euro na indexatie? En hoeveel kleinere entiteiten zullen er zijn, waarvoor de beheersvergoeding zou opgetrokken worden tot de minimale beheersvergoeding?

Het minimumbedrag van 35.000 euro is in de BIS versie uit het BVR geschrapt omwille van de ingevoerde basisbijdrage van 50.000 euro. Deze zorgt nog uitdrukkelijker voor verdeling van de bijdrage over alle spelers, ook de minder actieven. De verwachting is hoe dan ook dat er na de vorming van de woonmaatschappijen geen echt kleinere entiteiten meer zullen overblijven.

- De marge voor het begrotingsjaar 2023 wordt vastgesteld op 33 basispunten. Is het corresponderende bedrag gelijk aan het huidige bedrag?

Klopt, cf. hoger.

Artikel 58 en 59:

Met betrekking tot de VIA-subsidie gaat de Inspectie van Financiën ervan uit dat het vermelde bedrag geen meerkost betekent. Verder merkt de Inspectie van Financiën op dat de indexerings van de VIA-subsidie niet correct is ingeschreven in het voorontwerp van besluit en het bovendien niet duidelijk is hoe die moet worden toegepast.

Het vermelde bedrag betekent inderdaad geen meerkost: het is namelijk de som van de huidige VIA4-, VIA5- en VIA6-middelen. De indexatiebepaling dient inderdaad aangepast te worden: het betreft een algemene indexatiebepaling voor het volledige artikel 4.160/8 aangezien de indexatiebepaling verkeerdelijk niet mee werd overgenomen in het BVR van 17/12/2021. Dit wordt rechtgezet in artikel 61 van het voorontwerp van besluit door de woorden "en in artikel 4.160/8, vijfde lid" te schrappen.

De indexatie wordt als volgt toegepast: als de spilindex overschreden wordt, wordt het loonaandeel van de subsidiebedragen (90%) 2 maanden later verhoogd (vb. overschrijding spilindex februari 2022, leidt tot hogere subsidiebedragen in april 2022). De bedragen in het BVR zijn uitgedrukt in prijzen zoals van toepassing op 1 januari 2019.

Artikel 62:

De inspectie van Financiën merkt op dat het voorgestelde voorschot (onmiddellijk: 90%) een versnelling impliceert van de uitgaven, al moet worden gesteld dat er geen cash-out is aangezien de betalingen gestort worden op de rekening-courant van de VMSW (opmerking: in de mate dat deze middelen niet worden opgenomen door de woonmaatschappijen). Er is normaal wel een (tijdelijke) ESR-weerslag.

Het klopt dat er een versnelling (of zoals IF het formuleert -een tijdelijke ESR-weerslag- is). Maar aangezien de ESR-impact per begrotingsjaar wordt berekend, is dit niet relevant.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 7 juli 2022.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen weerslag op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Na de principiële goedkeuring van dit voorontwerp van besluit wordt het voorgelegd voor advies aan de Vlaamse Toezichtcommissie en de Raad van State.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed
 - a) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
 - b) te machtigen te beoordelen of het advies bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt a), aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
 - c) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, het advies in te winnen van de Raad van State, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting oordeelt dat het advies, vermeld in a), geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het principieel goed te keuren voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Inspectie van Financiën;
3. het begrotingsakkoord.