

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp 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
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Dit ontwerp 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 ontwerp 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 ontwerp 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 toewijzingsysteem 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.

Daarnaast wordt een mogelijke alternatieve werkwijze voor het bepalen van het contingent versnelde toewijzingen (pijler 2) van het nieuw toewijzingsmodel (sociale huur) ingeschreven. Volgens de huidige bepaling zal het aantal versnelde toewijzingen jaarlijks verschillend zijn. De alternatieve werkwijze houdt in dat het aantal versnelde toewijzingen voor een bepaalde periode wordt vastgelegd. De berekeningswijze van beide werkwijzen is gelijklopend, echter zal men voor het vaste aantal versnelde toewijzingen rekening houden met het gemiddeld aantal toewijzingen tijdens de vijf jaar die zijn voorafgegaan aan het eerste jaar van het aantal gekozen jaren waarin de versnelde toewijzingen plaatsvinden. De keuze voor een vast aantal versnelde toewijzingen kan de verhuurder en welzijns- en gezondheidsvoorzieningen toelaten een toewijzings- en ondersteuningsbeleid te voeren dat stabiel blijft gedurende een bepaalde periode.

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.

Het vervullen van de verplichting om zich in te schrijven bij de VDAB (een nieuwe huurdersverplichting van de sociale huurder) zal door de verhuurder uit authentieke elektronische databronnen kunnen worden afgeleid. De huurder zal niet zelf moeten aantonen dat hij behoort tot de uitzonderingen. De delegatie aan de minister, vermeld in artikel 6.39, derde lid, die bepaalt dat hij de wijze dient vast te stellen waarop de huurder moet aantonen dat hij behoort tot de uitzonderingen is bijgevolg zonder voorwerp en kan worden geschrapt.

Ten slotte worden nog een juridische technische fout en een aantal foutieve verwijzingen rechtgezet in respectievelijk artikel 6.43, 6.61, 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.

De Vlaamse Regering hechtte op 15 juli 2022 haar principiële goedkeuring aan dit ontwerp van besluit (VR 2022 1507 DOC.0832/1BIS).

De Vlaamse Toezichtcommissie bracht op 6 september 2022 advies uit (nr. 2022/077).

De Vlaamse Toezichtcommissie (hierna 'VTC') behandelde artikel 91 van het ontwerp van besluit (thans artikel 100) waarmee artikel 5.162 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt vervangen. Deze bepaling heeft betrekking op de verzekering gewaarborgd wonen.

Als wettelijke basis van de ontwerpbeplating verwijst de VTC naar artikel 5.72, 5.75 en 5.75/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (nr. 13 en 14). De stellers van het ontwerp wijzen er echter op dat deze bepalingen betrekking hebben op de tegemoetkomingen van het Vlaamse woonbeleid. De decretale grondslag moet gezocht worden in artikel 5.71 en artikel 5.71/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 die met het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen respectievelijk worden aangepast en ingevoerd met ingang van 1 januari 2023.

De VTC merkt op dat de ontwerpbeplating expliciet verwijst naar de rechtvaardigingsgrond uit artikel 6, lid 1, c) van de AVG, met name de uitvoering van een wettelijke verplichting. Volgens de VTC wordt evenwel niet verduidelijkt waar deze wettelijke verplichting zich bevindt en beveelt aan dit te verduidelijken (nr. 16). Die suggestie wordt niet gevolgd, aangezien dit reeds verduidelijkt wordt in artikel 5.71/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De VTC brengt vervolgens in herinnering dat elke overheidsinmenging in de bescherming van de persoonlijke levenssfeer moet worden voorgeschreven in een 'voldoende precieze wettelijke bepaling', waarin de essentiële elementen van de werking zijn omschreven (doel, categorieën van persoonsgegevens, betrokkenen, bewaartermijn, verwerkingsverantwoordelijke en de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verwerkt) (nr. 17). De stellers van het ontwerp bevestigen dat er een voldoende rechtsgrond voorhanden is, met name artikel 5.71/1 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, waarin de essentiële elementen zijn opgenomen. De VTC heeft deze bepaling reeds gunstig beoordeeld in een advies van 14 december 2021 (nr. 2021/96). Daaruit bleek alvast dat het doeleinde voldoende bepaald en omschreven was.

In het huidige advies geeft de VTC aan dat de verwerkingsverantwoordelijke niet zou bepaald zijn (nr. 29 en 30). De VTC verwijst daarbij verkeerdelijk naar artikel 5.75/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, terwijl de verwerkingsverantwoordelijke is aangeduid in artikel 5.71/1, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Wat betreft de te verwerken categorieën van persoonsgegevens verwijst VTC opnieuw verkeerdelijk naar artikel 5.75/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, maar in zijn eerder advies uit 2021 was de VTC al van oordeel dat de categorieën van persoonsgegevens voldoende zijn aangeduid in artikel 5.71/1, §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Wat de bewaartermijn betreft, heeft de VTC geen bezwaar tegen de voorgestelde termijn van 60 jaar, voor zover die termijn objectief verantwoord kan worden (nr. 44). De maximale termijn van 60 jaar werd reeds op decretaal niveau ingevoerd in artikel 5.71/1, §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op vraag van de Raad van State, die van oordeel was de decreetgever zelf in een maximumtermijn moest voorzien. Het gegeven dat de exacte bewaartermijn nog niet bekend is, doet volgens de Raad namelijk geen afbreuk aan het feit dat uit artikel 22 van de Grondwet voortvloeit dat de essentiële elementen van de verwerking van persoonsgegevens decretaal moeten worden opgenomen. Volgens de Raad kan, eenmaal een dergelijke maximumtermijn is vastgesteld, het aan de regering worden overgelaten om een kortere termijn te bepalen. Er werd daarom gekozen voor een maximale bewaringstermijn van 60 jaar, zodat de Vlaamse Regering voldoende ruimte heeft bij het vaststellen van de onverenigbaarheden (die bv. betrekking kunnen hebben op het leven van de aanvrager omdat hij slechts eenmalig in aanmerking kan komen voor de tegemoetkoming). De Vlaamse Regering werd vervolgens gemachtigd om een kortere bewaringstermijn vast te stellen.

De VTC stelt vervolgens dat persoonsgegevens juist moeten zijn en zo nodig geactualiseerd moeten worden, maar dat het ontwerp hierover geen bepalingen bevat (nr. 46). In zijn advies bij artikel 5.71/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, gaf de VTC echter wel al aan dat de decretale bepaling stelt dat gepaste technische en organisatorische maatregelen genomen worden om erop toe te zien dat de opgevraagde en verwerkte persoonsgegevens juist zijn en geactualiseerd worden.

De VTC beveelt ook aan om het ontwerp aan te vullen met de verplichting om de rechten van de betrokkenen op te nemen in de communicatie met de burger (nr. 48). Die suggestie wordt niet gevolgd, omdat die verplichting reeds is opgenomen in artikel 5.71/1, §6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De Raad van State bracht op 25 oktober 2022 advies (72.231/3) uit.

De Raad formuleert in de eerste plaats een aantal opmerkingen in verband met de aangeduide rechtsgronden.

- Voor artikel 5 van het ontwerp wordt rechtsgrond gezocht in artikel 6 van het decreet van 3 juni 2022. Die bepaling bevat evenwel geen machtiging aan de Vlaamse Regering. In zoverre in artikel 5 van het ontwerp de gevolgen worden geregeld van de overdracht van de bijzondere sociale leningen van de VMSW aan het VWF, kan voor die bepaling een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de Vlaamse Regering beschikt op grond van artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen', in samenhang gelezen met het voormelde artikel 6 van het decreet van 3 juni 2022.
- Artikel 17 van het ontwerp vindt rechtsgrond in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 en niet in de artikelen 26 tot 29 en 31 van het decreet van 18 december 1992.
- De Raad van State volgt dat artikel 47 van het ontwerp (thans artikel 52) rechtsgrond vindt in artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De overlegprocedure waarvan sprake in de rechtsgrond, wordt op voldoende wijze uitgewerkt in het ontworpen artikel 4.76 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Met betrekking tot het ontworpen artikel 4.160/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 merkt de Raad op dat de rechtsgrond hiervoor, namelijk artikel 33/14, §5, van het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en

afvalstoffen, nog niet in werking is getreden en dat erover gewaakt moet worden dat artikel 57 van het te nemen besluit (thans artikel 61) niet in werking treedt voor 23 november 2022. De stellers van het ontwerp bevestigen dat de inwerkingtreding later zal vallen.

- Artikel 74 van het ontwerp (thans artikel 82) strekt tot wijziging van artikel 5.46, §1, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat de tussenkomst regelt in de prefinanciering van verwervingen van onroerende goederen voor de realisatie van sociale huurwoningen. Dat artikel vindt geen rechtsgrond in artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, maar wel in artikel 5.20 van dezelfde codex naar luid waarvan de Vlaamse Regering een subsidie kan verlenen om initiatiefnemers van sociale woonprojecten in staat te stellen sociale huurwoningen beschikbaar te stellen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.
- Artikel 113 van het ontwerp (thans artikel 128) strekt tot opheffing van artikel 252 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 'tot wijziging van verschillende besluiten over wonen', naar luid waarvan vanaf de datum die de Vlaamse Regering zal bepalen tot 1 januari 2028 geen verhuurbare sociale huurwoningen kunnen worden verkocht. In een eerder advies had de Raad van State reeds opgemerkt (70.325/3 van 25 november 2021) dat er voor dat artikel 252 geen rechtsgrond voorhanden was. In zoverre artikel 113 van het ontwerp (thans artikel 128) ertoe strekt die bepaling op te heffen, kan hiervoor een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering, in samenhang gelezen met artikel 209/1 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.
- Artikel 123, 1^o, van het ontwerp (thans artikel 140, 1^o), dat de inwerkingtreding regelt van verscheidene bepalingen van het decreet van 3 juni 2022, vindt rechtsgrond in artikel 68, eerste lid, van dat decreet. De aanhef wordt in die zin aangevuld.

De Raad van State behandelt twee aspecten in verband met de te vervullen vormvereisten.

- Het ontworpen artikel 4.34, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in artikel 40 van het ontwerp (thans artikel 43), dat voor woonmaatschappijen in de mogelijkheid voorziet hun waarborgen te laten beheren door de VMSW, vindt rechtsgrond in artikel 4.17, eerste lid, 2^o, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Luidens die bepaling heeft de VMSW als opdracht te zorgen voor het beheer van de financiële middelen van de woonmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking, overeenkomstig een regeling die de Vlaamse Regering vaststelt *na overleg met de VMSW en de woonmaatschappijen*. Op de vraag of dit overleg heeft plaatsgevonden, reageerden de stellers van het ontwerp positief. Het overleg heeft plaatsgevonden in de commissie huurwaarborgen, een onderdeel van de commissie rekening-courant die haar ontstaansreden terugvindt in artikel 4.38 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De Raad van State stelt dat niet met zekerheid kan worden bepaald of deze vormvereiste correct werd nageleefd, doordat de Raad de inhoud van de vergadering van de commissie huurwaarborgen niet kent en evenmin duidelijk is of de VMSW en de woonmaatschappijen afdoende betrokken zijn geweest. De stellers van het ontwerp kunnen die onzekerheid wegnemen. De commissie huurwaarborgen is een overlegorgaan met vertegenwoordigers van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen en de VMSW. Uit de notulen van de vergadering van de commissie huurwaarborgen blijkt dat het overleg heeft plaatsgehad en dat dit is besproken op de vergadering van 19 februari 2020, 11 februari 2021 en 17 februari 2021
- De Raad formuleert eenzelfde bedenking bij artikel 47 van het ontwerp (thans artikel 52). In artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om de nadere regels vast te stellen voor de betaling van de bijdragen van de

woonmaatschappijen *na een overlegprocedure die de inbreng van de woonmaatschappijen en de VMSW waarborgt*. Uit de bij de adviesaanvraag gevoegde stukken kan niet worden opgemaakt of al dan niet aan dit vormvereiste is voldaan. Ook hier kunnen de stellers van het ontwerp bevestigend antwoorden dat aan de vormvereisten is voldaan. Het overleg heeft plaatsgehad op 19 oktober 2022 met vertegenwoordigers van de VMSW en de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen alsook op 25 oktober 2022 in het overlegplatform sociaal wonen, zoals blijkt uit de notulen.

Tot slot gaat het advies dieper in op de tekst zelf:

- In artikel 28 van het ontwerp moet worden verwezen naar artikel 2.7, 5°, e), (in plaats van “f”) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit wordt aangepast.
- in artikel 29 van het ontwerp moet in het ontworpen artikel 2.33/3, eerste lid, eerste zin, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in de zinsnede “de het agentschap” het woord “de” geschrapt worden. Dit wordt aangepast
- In artikel 37, 3°, van het ontwerp (thans artikel 39) moet in paragraaf 3, 2°, van artikel 4.4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de zinsnede “4.32” worden vervangen door de zinsnede “2.33/24” (in plaats van “2.33/22”). Dit wordt aangepast.
- In artikel 39 van het ontwerp (thans artikel 42) moet in ontworpen artikel 4.10 verwezen worden naar artikel 4.15, §1, tweede lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verwijzing wordt aangepast.
- Artikel 47 (thans artikel 52). De Raad merkt op dat in het ontworpen artikel gewag wordt gemaakt van een marge van maximaal 50 basispunten. Uit de nota blijkt dat hiermee de marge op de lopende FS3-leningen wordt bedoeld. De Raad stelt dat dit in de tekst van het ontwerp verduidelijkt moet worden. Hetzelfde geldt voor de marge vermeld in artikel 121 van het ontwerp. De suggestie van de Raad wordt niet gevolgd. In het ontworpen artikel 4.76, tweede lid, staat immers vermeld dat de VMSW jaarlijks een marge vaststelt die wordt aangerekend op het openstaand kapitaal van de leningen die zijn afgesloten conform artikel 5.44, §2, zijnde de lopende FS3-leningen.
- Artikel 50 (thans artikel 53). De formulering van het nieuwe artikel 4.97/1 kon aanleiding geven tot misverstanden waarbij uit het oog wordt verloren dat het toestaan van uitzonderingen op het principe van art. 4.38, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 decretaal enkel mogelijk is, mits daarom wordt verzocht bij een erkenningsaanvraag als woonmaatschappij of bij een aanvraag tot voorafgaandelijke goedkeuring van een statutenwijziging. Hiervan kan niet worden afgeweken door een toekomstige wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Om die reden wordt gevolg gegeven aan de tekstsuggestie, voorgesteld door de Raad van State. De andere voorwaarden waaraan een uitzondering is onderworpen, geformuleerd in het tweede lid van het nieuwe artikel 4.97/1 blijven uiteraard wel wijzigbaar bij besluit van de Vlaamse Regering.
- Artikel 105 en 106 (thans artikel 119 en 120). De Raad van State merkt op dat de zin “afspraken die tot doel of gevolg hebben dat van deze bepaling wordt afgeweken, zijn nietig” bij de herformulering van artikel 31 van zowel bijlage 10 als 11 is weggefallen. Dat was inderdaad niet de bedoeling. Die zin moet worden behouden om geen twijfel te laten bestaan over de nietigheid van de stemafpraak zelf. Het is wel zo dat, zelfs zonder die zin, stemmen die in afwijking van artikel 31 van de modelstatuten, dat slechts invulling geeft aan artikel 4.39/2 §2 Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden uitgebracht met toepassing van artikel 2:43 WVV nietig zullen kunnen worden verklaard. Die nietigheid brengt vervolgens de nietigheid van het besluit van de algemene vergadering met zich, voor zover de nietige stem de beraadslaging of de stemming heeft kunnen beïnvloeden (art. 2:43, eerste lid WVV).

- Artikel 109 (thans artikel 123) van het ontwerp moet worden verbeterd: de zinsnede '§ 1 en § 4, 1°, 2° en 4°,' moet vervangen worden door de zinsnede '§ 1 en § 4, 1°, 2° en 4°, artikel 5.75/1.'. Die suggestie wordt gevolgd.
- Artikel 119 van het ontwerp (thans artikel 136) voorziet in een afwijking van artikel 2.33/22, § 3, vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Bijgevolg moet in die bepaling dan ook naar dit artikel worden verwezen, in plaats van naar artikel 2.33/20. Dit wordt aangepast.

Daarnaast wordt nog een aantal andere wijzigingen aangebracht aan het ontwerpbesluit dat op 15 juli 2022 principieel werd goedgekeurd:

- 1) In artikel 14 wordt met punt 2° de controlebevoegdheid van het agentschap uitgebreid in het kader van de verbouweningen (zie toelichting bij artikel 14)
- 2) In artikel 26 wordt:
 - a. punt 3°: de algemene definitie van 'appartement' wordt opgeheven (zie toelichting bij artikel 26)
 - b. punt 25° wordt in zijn geheel vervangen i.p.v. gewijzigd. De CBO-oproep zal voortaan niet alleen met private inbreng van onbebouwde grond kunnen gebeuren, maar het wordt ook mogelijk gemaakt dat een private partner ook een bebouwde grond kan inbrengen waarop al een pand aanwezig is dat vervolgens wordt gerenoveerd, verbeterd of aangepast, opdat het kan worden ingeschakeld als sociale huur- of koopwoning. Ook Vlabinvest zal voortaan via een CBO-oproep sociale huur- en koopwoningen kunnen realiseren.
 - c. een nieuw punt 13° ingevoegd, dat in de definitie van "prestatiedatabank" een verwijzing rechtzet;
 - d. er wordt een nieuw punt 21° ingevoegd, waarmee een verwijzing wordt verbeterd.
- 3) In artikel 29 worden de volgende wijzigingen aangebracht:
 - a. in ontworpen artikel 2.33/1, 2°, d), moet worden verwezen naar artikel 4.40 i.p.v. naar artikel 4.41
 - b. in ontworpen artikel 2.33/10 wordt de verwijzing naar het agentschap weer geschrapt en komt de VMSW zoals voorheen weer in de plaats;
- 4) Er wordt een nieuw artikel 30 ingevoegd, waarmee de verwijzing naar artikel 4.13 Vlaamse Codex Wonen wordt rechtgezet;
- 5) Aan artikel 34 (thans artikel 35), dat handelt over de behoeftebepaling naar aanleiding van een SVK Pro-oproep, wordt een vijfde paragraaf toegevoegd, die bepaalt dat de behoeftebepaling geldig blijft, als er bij de oproep geen projecten werden ingediend.
- 6) Er wordt een nieuw artikel 36 ingevoegd, waarmee een eigen definitie van 'appartement' wordt ingevoegd in boek 3 Woningkwaliteitsbewaking
- 7) Er wordt een nieuw artikel 40 ingevoegd, waarmee de verwijzing naar artikel 4.13 wordt rechtgezet;
- 8) In artikel 39 (thans artikel 42) wordt de voorgestelde onderverdeling in twee onderafdelingen geschrapt, aangezien de eerste onderafdeling alleen een definitie bevat;
- 9) Artikel 41 waarmee artikel 4.37 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen zou worden aangepast, wordt weer geschrapt, aangezien de financiële planning bij de VMSW blijft.
- 10) Er wordt een nieuw artikel 44 ingevoegd, waarmee een verwijzing naar artikel 4.19, 6°, wordt rechtgezet;
- 11) er wordt een nieuw artikel 45 ingevoegd, waarmee een verwijzing naar artikel 4.17, eerste lid, 6°, wordt rechtgezet

- 12) Er wordt een nieuw artikel 49 ingevoegd, waarmee een verwijzing naar artikel 4.47 wordt rechtgezet;
- 13) Artikel 48 en 49 worden geschrapt, gelet op de timing van dit ontwerpbesluit.
- 14) Er wordt een nieuw artikel 57 ingevoegd, waarmee wijzigingen worden aangebracht aan artikel 4.155/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De wijziging is bedoeld om het toepassingsgebied van de renteloze leningen, bedoeld om overdrachten te financieren in het kader van de vorming van woonmaatschappijen, te verduidelijken. Momenteel bepaalt de regelgeving expliciet dat die leningen mogelijk zijn voor sociale huurwoning en voor onbebouwde percelen. Met deze wijziging wordt verduidelijkt dat bebouwde percelen die nog niet werden ingezet in de sociale huisvestingssector en die geschikt zijn voor de realisatie van een sociaal woonproject, voor het verkrijgen van een renteloze lening gelijkgesteld worden met onbebouwde percelen.
- 15) In artikel 54 (thans artikel 58) wordt in paragraaf 1 van artikel 4.158 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen een technische correctie aangebracht om te verduidelijken dat ook overdrachten van andere actoren dan woonmaatschappijen en sociale huisvestingsmaatschappijen in aanmerking komen voor herstructureringssteun. Dat was ook zo bedoeld maar juridisch werd dit in de tekst per vergissing beperkt tot overdrachten van woonmaatschappijen en sociale huisvestingsmaatschappijen.
- 16) In artikel 56 (thans artikel 60) (0-tarief bodemattest) wordt een technische en een inhoudelijke aanpassing doorgevoerd. De technische is louter bedoeld voor een beter begrip. De inhoudelijke wijziging is vervat in de vervanging van het derde lid van artikel 4.160/1 van de BVCW, waardoor niet alleen overdrachten via een vergoeding in aandelen in aanmerking komen, maar ook alle overdrachten van het VWF, de VMSW en de lokale besturen (aangezien met die actoren geen overdracht via herstructurering mogelijk is) én voor de eerste 100 overdrachten tussen SHM's en woonmaatschappijen die niet via herstructurering verlopen.
- 17) In artikel 57 (uitstelregeling asbestattest) (thans artikel 61) worden dezelfde technische en inhoudelijke wijzigingen aangebracht als onder artikel 56 (thans artikel 60).
- 18) Er wordt een nieuw artikel 67 ingevoegd, waarmee de aparte financiële planning voor de SVK-activiteiten die een woonmaatschappij ontplooit, wordt geschrapt. Die rapportering is immers al vervat in de algemene financiële planning.
- 19) In artikel 64 (thans artikel 69), dat artikel 4.161/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangt, wordt het bedrag van 329.000 euro weer toegevoegd, nadat dit verkeerdelijk niet was overgenomen.
- 20) Er wordt een nieuw artikel 76 ingevoegd waarmee de verwijzing naar het oude regime van de beheersvergoeding telkens wordt opgeheven.
- 21) Er wordt een nieuw artikel 77 ingevoegd, waarmee de verwijzing naar het oude regime van de beheersvergoeding telkens wordt opgeheven.
- 22) Ontworpen artikel 71 (thans artikel 78) wordt aangevuld, zodat de verwijzing naar het oude regime van de beheersvergoeding wordt opgeheven.
- 23) Ontworpen artikel 72 (thans artikel 79) wordt aangevuld, zodat de verwijzing naar het oude regime van de beheersvergoeding wordt opgeheven.
- 24) Ontworpen artikel 73 (thans artikel 80) wordt aangevuld, zodat de verwijzing naar het oude regime van de beheersvergoeding wordt opgeheven en wordt verwezen naar de nieuwe regeling van de beheersvergoeding.
- 25) Er wordt een nieuw artikel 81 ingevoegd, waarmee de mogelijkheid wordt gecreëerd om bescheiden huurwoningen om te zetten naar sociale huurwoningen.
- 26) Er wordt een nieuw artikel 89 ingevoegd, waarmee de verwijzing naar het oude regime van de beheersvergoeding telkens wordt opgeheven.

- 27) In artikel 82 (thans artikel 91) wordt een nieuwe wijziging van artikel 5.76, eerste lid, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgenomen, zodat de aflossingslasten van de renteloze leningen die aangegaan werden om sociaal woonpatrimonium te verwerven van lokale besturen, de VMSW en het VWF in het kader van de vorming van woonmaatschappijen in de uitgaven van de GSC-berekening kunnen worden opgenomen.
- 28) In ontworpen artikel 90, 1^o, (thans artikel 99, 1^o) wordt verduidelijkt dat het elektronisch formulier wordt opgemaakt door het Vlaams Woningfonds. In ontworpen artikel 5.157, §5, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de verwijzing naar het formulier vervangen door het elektronisch bericht of de aangetekende brief, aangezien dat de wijzen zijn waarop volgens het eerste lid een intern beroep kan worden ingesteld.
- 29) Er wordt een nieuw artikel 102 ingevoegd, waarmee een verwijzing naar de VMSW wordt vervangen door het agentschap in het kader van gegevensverwerking bij het sociale koopstelsel.
- 30) Er wordt een nieuw artikel 103 ingevoegd, waarmee artikel 5.227 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in zijn geheel wordt vervangen om aan te sluiten bij het feit dat het stelsel van de beheersvergoeding wordt gewijzigd en de informatie na de fusie bij het agentschap moet terechtkomen. De bepaling wordt dan ook herschreven in die zin dat de woonmaatschappijen nog steeds informatie over hun onroerende transacties moeten bezorgen, maar niet met het oog op het berekenen van de beheersvergoeding. De delegatie aan de minister om de gegevens en de wijze waarop de gegevens ter beschikking worden gesteld, te bepalen wordt geschrapt en meteen geïntegreerd in deze bepaling.
- 31) er worden drie nieuwe artikelen 111, 112 en 113 ingevoegd. Die artikelen hebben betrekking op het sociaal huurstelsel.
- 32) In ontworpen artikel 101 (thans artikel 115) wordt een wijziging aan artikel 6.61, §2, tweede lid, toegevoegd.
- 33) In artikel 111 (thans artikel 125) wordt ontworpen artikel 236/3 geherformuleerd op twee punten. Ten eerste wordt de term dienstverleningsovereenkomst vervangen door een concrete juridische term "dienstverlening met beperkte gezagsoverdracht" met een verwijzing naar de toepasselijke regelgeving om eventuele misverstanden te vermijden. Daarnaast herformuleren we de bepaling door een formeel einde te stellen aan deze mogelijkheid op 31/12/2025 (i.p.v. tot 2 jaar na de erkenning). Het is immers onduidelijk wat er moet gebeuren indien de dienstverlenende woonmaatschappij op een ander moment erkend is dan de dienstafnemende woonmaatschappij en voor de berekening van de subsidie is het aangewezen om een volledig jaar in ogenschouw te nemen. De aanpassing sluit ten slotte ook aan bij de eerdere keuze om tot 2025 af te wijken van de minimumnorm van 50 woningen en het verplichte groepipad (zie artikel 65 van dit besluit).
- 34) Er wordt een nieuw artikel 126 ingevoegd waarmee artikel 237 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen wordt opgeheven, omdat ontworpen artikel 236/1 van dit besluit (zie artikel 125) in tegenstrijd zou zijn met dat artikel.
- 35) In artikel 114 (thans artikel 129) wordt een extra wijziging van artikel 66 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Code Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, opgenomen.
- 36) Er worden twee nieuwe artikelen 132 en 133 ingevoegd. Deze artikelen hebben betrekking op de mobiele woonunits die in het kader van de opvang van tijdelijke ontheemden uit Oekraïne door de VMSW aan de woonmaatschappijen ter beschikking worden gesteld.

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 ontwerp 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, 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 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 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.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1

Deze bepaling heeft 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 erfdienstbaarheden, 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 ontwerp 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 ontwerp 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 8.

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.

Verder wordt de controletaak van het Agentschap uitgebreid. Energiehuizen verstrekken renteloze verbouweningen die het beleid inzake huisvesting ondersteunen. De decretale basis voor deze leningen is uitgewerkt in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en in het Energiedecreet. Met deze toevoeging wordt verduidelijkt dat het Agentschap controle kan uitoefenen op de voorwaarden, verbintenissen en aanwending van verbouweningen, ook al is dit instrument deels uitgewerkt in de energieregelgeving.

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^o 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. Er wordt immers 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, terwijl 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 huidige Besluit zullen worden verplaatst, aangepast.

De definitie van appartement wordt opgeheven. De 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. Er wordt vastgesteld dat deze definitie niet geschikt is als algemene definitie. Er wordt geopteerd om niet te werken met een algemene definitie maar om eigen definities op te nemen in de verschillende onderdelen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 daar waar het nodig is.

Ook de definitie van het begrip “duplex” dat uitsluitend voortkomt in artikel 7.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bij de algemene definities opgeheven en verplaatst naar het specifieke artikel.

Met de wijziging aan de definitie van een CBO-oproep wordt het mogelijk dat een private partner ook een bebouwde grond kan inbrengen waarop reeds een pand aanwezig is dat vervolgens wordt gerenoveerd, verbeterd of aangepast zodat het kan worden ingeschakeld als een sociale huur- of koopwoning.

Door de woorden ‘binnen een budget dat de beoordelingscommissie vastgesteld heeft’ in de definitie op te heffen, zal Vlabinvest apb ook sociale huur- en koopwoningen via een CBO-oproep kunnen realiseren. De beoordelingscommissie is immers enkel bevoegd in uitvoering van artikel 4.30, §3, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (na inwerkingtreding van dit besluit voortaan artikel 2.33/22 van dat besluit) om een deel van het FS3-budget te reserveren dat jaarlijks kan worden aangewend voor bijkomende sociale huurwoningen in het kader van een CBO-oproep. Voor de realisatie van Vlabinvest apb-woningen wordt echter geen beroep gedaan op FS3-leningen en kunnen de initiatiefnemers renteloze leningen opnemen bij Vlabinvest apb die zelf kan bepalen hoeveel budget hiervoor wordt aangewend.

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.

Ook de definitie van PPS-overeenkomst wordt 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.

Tevens wordt nog een technische wijziging doorgevoerd met punt 21°. De term woonproject met sociaal karakter staat gedefinieerd in artikel 4.53/1 van de Vlaamse Codex Wonen en niet langer in artikel 4.41 van de Vlaamse Codex Wonen.

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 ontwerp 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 ontwerp 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 ontwerp 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 ontwerp 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

Deze bepaling past de verwijzing naar artikel 4.13 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan dat met artikel 22 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen wordt vervangen.

Artikel 31

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

Artikel 32

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 33

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 34

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 32 van dit ontwerp van besluit).

Artikel 35

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 46 van dit ontwerp 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. Tegelijk wordt een vijfde paragraaf toegevoegd, waarin wordt bepaald dat er geen nieuwe behoeftebepaling hoeft te gebeuren, als bij de vorige SVK Pro-oproep geen projecten werden gegund.

Artikel 36

Deze bepaling voegt een eigen definitie van 'appartement' in die geldt voor boek 3 Woningkwaliteitsbewaking (zie ook toelichting bij artikel 26)

Artikel 37

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 38

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 39

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 ontwerp van besluit.

Artikel 40

Deze bepaling past de verwijzing naar artikel 4.13 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan dat met artikel 22 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen wordt vervangen.

Artikel 41

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 42

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 ontwerp 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 43

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 de bepalingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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 44

Deze bepaling past de verwijzing naar artikel 4.19, 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan.

Artikel 45

Deze bepaling past de verwijzing naar artikel 4.17 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan dat met artikel 24 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen wordt vervangen.

Artikel 46

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 35 van dit ontwerp 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 47

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

Artikel 48

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 49

Aangezien de inhoud van oud artikel 4.47, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen met het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen is overgeheveld naar artikel 4.48, eerste lid, van diezelfde codex, wordt de verwijzing aangepast.

Artikel 50

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

Artikel 51

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

Artikel 52

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 53

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 54

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 55

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, vermeld in artikel 4.102, §1 van het BVCW 2021.

Artikel 56

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 57

Deze wijziging is bedoeld om het toepassingsgebied van de renteloze leningen, bedoeld om overdrachten te financieren in het kader van de vorming van woonmaatschappijen, te verduidelijken. Momenteel bepaalt de regelgeving expliciet dat die leningen mogelijk zijn voor sociale huurwoning en voor onbebouwde percelen. Met deze wijziging wordt verduidelijkt dat bebouwde percelen die nog niet werden ingezet in de sociale huisvestingssector en die geschikt zijn voor de realisatie van een sociaal woonproject, voor het verkrijgen van een renteloze lening gelijkgesteld worden met onbebouwde percelen. Concreet kan het gaan om onroerende goederen die werden verworven door een SHM m.o.o. op een omvorming tot een sociaal woonproject, maar waarvan het project nog niet is gestart.

Artikel 58

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 4.158 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW 2021). In de praktijk worden aan paragraaf 2 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 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. 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°) 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 overdragers) 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.

Ten slotte vergt deze laatste wijziging ook een aanpassing aan paragraaf 1. De overnamen vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1° slaan namelijk op de overnamen van een andere woonmaatschappij of van een sociale huisvestingsmaatschappij. Die passage moet worden geschrapt omdat anders geen toepassing gemaakt kan worden van de passage in de vervangende paragraaf 2, 3° (dewelke breder is dan overnamen van een andere woonmaatschappij of sociale huisvestingsmaatschappij).

Artikel 59

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 60

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, namelijk tegen een vergoeding in aandelen of om niet. Daarnaast wordt deze gunstmaatregel ook mogelijk voor de eerste honderd overdrachten die niet op de preferente wijze zullen verlopen, omdat het onvermijdelijk is dat in sommige situaties gebruik zal moeten gemaakt worden van bv. het mechanisme van de verkoop.

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 61

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 vervalst. 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 vermeld in artikel 60 geldt deze maatregel enkel voor overdrachten die volgens de voorkeur van de decreetgever verlopen, namelijk tegen een vergoeding in aandelen of om niet. Daarnaast wordt deze gunstmaatregel ook mogelijk voor de eerste honderd overdrachten die niet op de preferente wijze zullen verlopen, omdat het onvermijdelijk is dat in sommige situaties gebruik zal moeten gemaakt worden van bv. het mechanisme van de verkoop. 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 herstructurerings 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 62

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 (VIA6 werd ook verdeeld over de publieke SVK's). Maar met bijkomende indexaties gaat het in begrotingsjaar 2023 om een totaal budget van 1.217 keuro.

Met het oog op integratie van de doorverhuringsactiviteit in de woonmaatschappijen, worden via de aanpassingen in de artikelen 62, 63, 64 en 65, 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 52.

Artikel 63

Voor de toelichting wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 62.

Artikel 64

Via dit artikel 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 123)

Voor de toelichting m.b.t. het nieuwe achtste lid wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 62.

Artikel 65

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 62.

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 groeppad 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 66

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 67

De verplichting voor de woonmaatschappijen om een financiële planning op te maken voor de SVK-activiteiten wordt geschrapt, aangezien dit deel uitmaakt van de algemene rapporteringsverplichting van een woonmaatschappij.

Artikel 68

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 69

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 70

Dit artikel regelt de door de ondersteuningsstructuur na te leven boekhoudkundige regels en de wijze waarop de aanwending van de in artikel 69 vermelde subsidie door de begunstigde zal verantwoord worden.

Artikel 71

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 voornoemde artikel de nieuwe activiteit, namelijk 'het afhandelen van aanvullende woonleningen die provincies hebben toegekend' toegevoegd.

Artikel 72 en 73

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 74

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 ontwerp 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 42 van dit ontwerp 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 75

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 ontwerp 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 42 van dit ontwerp 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 76

Aangezien artikel 52 van dit ontwerp van besluit in een nieuwe regeling inzake de beheersvergoeding voorziet, wordt een verwijzing naar de oude regeling opgeheven.

Artikel 77

Aangezien artikel 52 van dit ontwerp van besluit in een nieuwe regeling inzake de beheersvergoeding voorziet, wordt een verwijzing naar de oude regeling opgeheven.

Artikel 78 en 79

Aangezien artikel 52 van dit ontwerp van besluit in een nieuwe regeling inzake de

beheersvergoeding voorziet, wordt een verwijzing naar de oude regeling opgeheven. 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 80

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

Artikel 81

Dit artikel maakt het mogelijk dat een woonmaatschappij kan beslissen om bescheiden huurwoningen om te vormen tot sociale huurwoningen. Bij het omzetten van een bescheiden huurwoning naar een sociale huurwoning kan de woonmaatschappij in aanmerking komen voor een FS3-lening. Om in aanmerking te komen voor een FS3-lening zal wel de programmatiecyclus moeten doorlopen worden van de verwerving van een goede woning. De FS3-lening die kan worden toegekend is uiteraard beperkt tot het FS3-prijsplafond dat van toepassing is op het moment van de omzetting.

Artikel 82

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

Artikel 83

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 84

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 85

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 ontwerp van besluit zal worden verplaatst.

Artikel 86

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 46 van dit ontwerp van besluit zal worden verplaatst.

Artikel 87

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 ontwerp van besluit), wordt in dit artikel de verwijzing naar dat besluit aangepast.

Artikel 88

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 89

Aangezien artikel 52 van dit ontwerp van besluit in een nieuwe regeling inzake de beheersvergoeding voorziet, wordt een verwijzing naar de oude regeling opgeheven.

Artikel 90

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 5.75/1 van het BVCW 2021. Er is in 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 91

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.

De invoeging van een punt 3°/1 maakt het mogelijk dat de aflossingslasten van de renteloze leningen die aangegaan werden om sociaal woonpatrimonium te verwerven van lokale besturen, de VMSW en het VWF in het kader van de vorming van woonmaatschappijen in de uitgaven van de GSC-berekening kunnen worden opgenomen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat het bedrag van de lening die kan worden ingebracht als aflossing in de GSC, beperkt is tot de prijs van de venale waarde van de rechten, vastgesteld door een commissaris van de Vlaamse Belastingdienst die bevoegd is voor schattingen, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen, vermeld in artikel 4.38, §7, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarop dan de openstaande leningen bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb die betrekking hebben op dat onroerend goed of die rechten, en subsidies met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed in mindering worden gebracht.

Dat is nodig omdat het noch volgens de federale vennootschapswetgeving, noch volgens de decretale regelgeving mogelijk is dat het VWF, de VMSW en lokale besturen hun sociale huurwoningen in de woonmaatschappij inbrengen via een vennootschapsrechtelijke herstructurering. Daardoor worden woonmaatschappijen geconfronteerd met de verplichting tot aankoop van die woningen wanneer ze hen worden aangeboden. Voor die aankoop kunnen woonmaatschappijen beroep doen op de renteloze leningen, vermeld in artikel 4.155/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De aflossing van deze renteloze leningen weegt op de financiële gezondheid van de woonmaatschappij. Omdat de woonmaatschappij niet beschikt over een vrije keuze maar verplicht wordt om de woningen over te nemen (met dien verstande dat de woningen van lokale besturen slechts moeten worden overgenomen wanneer de lokale besturen die woningen ook aanbieden), en de woonmaatschappij de overdracht niet kan regelen via de door de decreetgever als preferente aangeduide overdrachtsregeling (herstructurering), worden de aflossingen van die leningen meegeteld in de uitgavenzijde van de berekening van de gewestelijke sociale correctie zoals dit bijvoorbeeld ook het geval is voor de FS3-leningen.

Dat dit niet wordt mogelijk gemaakt voor leningen aangegaan voor de verwerving van woningen van andere SHM's of woonmaatschappijen is verantwoordbaar, aangezien voor die overdrachten de betrokken actoren wel de mogelijkheid hebben om de overdrachten via herstructurering te regelen en waarbij een dergelijke gunstmaatregel dus niet nodig is.

De kapitaals- en interestlasten van deze leningen worden wel beperkt tot die lasten, berekend op een leenbedrag dat niet hoger mag liggen dan de venale waarde van de huurwoning, verminderd met eventuele subsidies die uitsluitend hebben bijgedragen tot de marktwaarde en met het uitstaand kapitaal van de leningen bij VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb die betrekking hebben op de sociale huurwoning. Deze leningen moeten immers sowieso mee worden overgedragen naar de overnemende woonmaatschappij.

Door de wijziging doorgevoerd aan de beheersvergoeding (zie toelichting bij artikel 52), wordt ook de verwijzing naar de beheersvergoeding in artikel 5.76 aangepast.

Artikel 92

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 93

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 94

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 95

Door de keuze om de algemene definitie van ‘appartement’ op te heffen (zie de toelichting m.b.t. het begrip “appartement” bij artikel 26), dient artikel 5.135/1, §1, 1° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, te worden aangepast..

Artikel 96

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

Artikel 97

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 98

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

Artikel 99

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 100

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 101

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 102

Artikel 5.92/1, §2 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt momenteel dat onder andere de VMSW de verwerkingsverantwoordelijke is bij de verkoop van sociale koopwoningen. Naar aanleiding van de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, zal het voltallige personeel van de VMSW worden overgedragen naar het agentschap. Met het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de hervorming van het beleidsveld wonen wordt in de Vlaamse Codex Wonen verankerd dat het personeel van het agentschap de taken van de VMSW zal uitvoeren. Het zal met andere woorden het personeel van het agentschap zijn die de persoonsgegevens in het kader van sociale koop zal verwerken. Er is momenteel een decreetaal initiatief lopende om de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke aan te passen naar het agentschap met inwerkingtreding op 1 januari 2023. Met dit ontwerp van besluit wordt de verwijzing naar de VMSW alvast vervangen door het agentschap.

Artikel 103

Artikel 5.227 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt in zijn geheel vervangen om aan te sluiten bij het feit dat het stelsel van de beheersvergoeding wordt gewijzigd en de informatie na de fusie bij het agentschap moet terechtkomen. De bepaling wordt dan ook herschreven in die zin dat de woonmaatschappijen nog steeds informatie over hun onroerende transacties moeten bezorgen, maar niet met het oog op het berekenen van de beheersvergoeding. De delegatie aan de minister om de gegevens en de wijze waarop de gegevens ter beschikking worden gesteld, te bepalen wordt geschrapt en meteen geïntegreerd in deze bepaling.

Artikel 104 tot en met artikel 110

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 111

In artikel 6.24, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals het gewijzigd is door het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt een derde lid ingevoegd. Het beoogt een alternatieve werkwijze voor het bepalen van het contingent versnelde toewijzingen (de zogenaamde pijler 2 van het nieuw toewijzingsmodel dat in werking zal treden op 1 oktober 2023). Waar het tweede lid leidt tot een aantal versnelde toewijzingen dat jaarlijks verschillend kan zijn, beoogt het derde lid een werkwijze die het aantal versnelde toewijzingen voor een bepaalde periode vast legt. De berekeningswijze van beide werkwijzen is gelijklopend, echter zal men voor het vaste aantal versnelde toewijzingen rekening houden met het gemiddeld aantal toewijzingen tijdens de vijf jaar die vooraf zijn gegaan aan het eerste jaar van het aantal gekozen jaren waarin de versnelde toewijzingen plaatsvinden.

De keuze voor een vast aantal versnelde toewijzingen kan de verhuurder en welzijns- en gezondheidsvoorzieningen toelaten een toewijzings- en ondersteuningsbeleid te voeren dat stabiel

blijft gedurende een bepaalde periode. Deze stabiliteit en voorspelbaarheid laten toe dat het begeleidingsaanbod van de welzijns- en gezondheidsvoorzieningen beter afgestemd kan worden op de concrete noden van de huurders.

Artikel 112

In artikel 6.39 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals het vervangen is door het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt het derde lid opgeheven. Het derde lid bepaalt dat de minister de wijze bepaalt waarop de huurder kan aantonen dat hij behoort tot de uitzonderingen op de inschrijvingsplicht bij de VDAB. Deze gegevens zal de verhuurder via elektronische bronnen kunnen opvragen waardoor de huurder dat niet zelf hoeft aan te tonen. De delegatie naar de minister kan bijgevolg worden opgeheven.

Artikel 113

Artikel 39 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 introduceerde de mogelijkheid om voor de tijdelijke herhuisvesting van sociale huurders in het kader van de renovatie van sociale huurwoningen ook mobiele woonunits in te zetten (art. 6.43 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Het was de bedoeling dat de mobiele woonunits ook voldeden aan de minimale woningkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 3.1, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (cf. nota aan de Vlaamse Regering (VR 2021 1607 DOC. 0837/1Quater) p. 42). Echter in de wettekst komt dit niet tot uiting. Met deze wijziging wordt deze vereiste geëxpliciteerd.

Er wordt ook verwezen naar artikel 3, §3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarin onder meer bepaald wordt dat de Vlaamse Regering voor de huisvesting van bewoners van sociale huurwoningen, die tijdelijk ontruimd moeten worden voor renovatiewerkzaamheden, beperkte afwijkingen kan toestaan van de vereisten en normen die ze vaststelt met toepassing van paragraaf 1 of 2. Op die manier is het duidelijk dat deze bepaling ook van toepassing is op mobiele woonunits (zie punt 1°).

In punt 2° wordt een overbodige zinsnede geschrapt. Door in het eerste lid van artikel 6.43, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op te nemen dat de mobiele woonunit aan de minimale woningkwaliteitsvereisten moet voldoen en aangezien dat ook het geval is voor een woning is het overbodig om in het tweede lid van dat artikel te stellen dat het aanbod van een woning of een mobiele woonunit moet voldoen aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de voormelde codex.

Artikel 114

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, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast.

Artikel 115

Artikel 48 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, wijzigde artikel 6.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het onderscheid dat werd gemaakt tussen het sociaal verhuurkantoor en de andere sociale verhuurders, wat betreft de huurwaarborgstelling, is gelet op de omvorming van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot

woonmaatschappijen niet langer relevant. De bedoeling is om zowel huurders van ingehuurde woningen als huurders van woningen waarover de verhuurder een zakelijk recht heeft dezelfde mogelijkheden te geven om een huurwaarborg te stellen. Als de huurwaarborg in handen van de verhuurder wordt gestort, heeft de huidig gewijzigde bepaling het echter alleen over de basishuurprijs, vermeld in artikel 6.46, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 . Voor de ingehuurde woningen (woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) dient echter te worden verwezen naar de contractuele huurprijs. Met deze wijziging wordt die lacune weggewerkt (art. 115, 1°).

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 (art. 115, 2°).

Artikel 116

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 117

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

Artikel 118

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 119

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 stemrechtenaandeel 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 120

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 119.

Artikel 121

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 122

Dit artikel bevat een technische rechtzetting aan artikel 4 van bijlage 14 van het BVCW 2021 (zie toelichting bij artikel 121).

Daarnaast wordt nog een wijziging aangebracht in het artikel 6 waar de indexatieregeling is opgenomen. Huidige typehuurovereenkomst 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 typehuurovereenkomst 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 123

Er is in 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 90 van dit ontwerp 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 90 van het ontwerp 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 124

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 125

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 met beperkte gezagsoverdracht tussen woonmaatschappijen in het kader van de voormalige SVK-activiteiten tot 31 december 2025 kunnen worden beschouwd als personeelskosten voor de subsidieverantwoording. De bepaling is nodig omdat kosten die ontstaan ingevolge deze dienstverleningsovereenkomsten boekhoudkundig worden beschouwd als werkingskosten. 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 frictielegstand 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 het

opgelegde deel van de subsidie-enveloppe (70%) dat moet bestemd worden voor personeelskosten 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 (tot 31 december 2025) een beroep doen op collega-woonmaatschappijen via dienstverleningsovereenkomsten met beperkte gezagsoverdracht. 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 126

Artikel 237 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen wordt opgeheven, omdat ontworpen artikel 236/1 van het besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in tegenstrijd zou zijn met dat artikel.

Artikel 127

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 128

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 129

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, wat betreft sociale huur 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 130

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 preciaire 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 preciaire woonbehoefte (art. 6.26, eerste lid, 3° BVCW 2021).

Artikel 131

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 inwerkingtredebepalingen 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 Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne

Artikel 132

Dit artikel wijzigt artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne. Er wordt toegevoegd dat het specifieke huurregime dat geconcipeerd is voor de verhuring van leegstaande sociale huurwoningen en van ingehuurde woningen van Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen of private rechtspersonen met sociaal doel, eveneens van toepassing is op de verhuring van mobiele woonunits aan de tijdelijk ontheemde uit Oekraïne. Dat was steeds de bedoeling, maar kwam niet tot uiting in de reglementering.

Er wordt eveneens toegevoegd dat ook de woningkwaliteitsnormen, vastgesteld door of krachtens de Vlaamse Codex Wonen van 2021, van toepassing zijn op de mobiele woonunit, met behoud van de mogelijkheid tot afwijking van de woningkwaliteitsnormen, zoals bepaald in artikel 8 van het vermelde besluit van de Vlaamse Regering. Er zou immers twijfel kunnen ontstaan over de vraag of deze units wel voldoen aan de definitie van een 'woning', zoals bepaald in art. 1.3, §1, eerste lid, 66° Vlaamse Codex Wonen van 2021. Een woning wordt in deze bepaling gedefinieerd als een onroerend goed, terwijl mobiele woonunits worden gekenmerkt door verplaatsbaarheid. Voor het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen wordt in de huidige stand van de regelgeving echter ook rekening gehouden met een subjectief criterium, nl. de bedoeling van de partijen om de goederen op duurzame wijze met de grond te verbinden. De theoretische verplaatsbaarheid van een goed sluit dus niet uit dat het gaat om een onroerend goed, als de partijen de bedoeling hebben om het gebouw of werk op duurzame wijze ter plaatse te laten.

Om uiteindelijk discussie te vermijden over de vraag of het al dan niet de bedoeling was om de mobiele woonunits 'duurzaam' of 'bestendig' op een bepaalde locatie te plaatsen, met als gevolg dat het ook onduidelijk zou zijn of de minimale woningkwaliteitsnormen van toepassing zijn (deze zijn immers alleen van toepassing op 'woningen'), worden de minimale woningkwaliteitsnormen in elk geval van toepassing verklaard, met behoud van de mogelijke afwijkingen, vermeld in artikel 8.

Artikel 133

Dit artikel wijzigt artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne. Ten eerste wordt er aan de eerste paragraaf een tweede lid toegevoegd. Volgens de huidige regeling krijgt een sociale huisvestingsmaatschappij of

woonmaatschappij een eenmalige forfaitaire vergoeding per woonentiteit voor de organisatie van de verhuring aan tijdelijk ontheemden uit Oekraïne. Het gaat dan om leegstaande sociale huurwoningen in het kader van renovatie, sloop of verkoop en ingehuurde woningen als vermeld in artikel 5, tweede lid van het decreet van 18 maart 2022 tot regeling van de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne. Met deze wijziging wordt de eenmalige forfaitaire vergoeding van 250 euro ook voorzien voor de organisatie van de verhuring van een mobiele woonunit. Er is geen redelijke motivering voorhanden om een onderscheid te maken. Door deze wijziging dient paragraaf 3 logischerwijze ook te worden aangepast. De subsidie kan worden aangevraagd bij de VMSW nadat de mobiele woonunit is verhuurd aan een tijdelijk ontheemde uit Oekraïne.

Hoofdstuk 20. Slotbepalingen

Artikel 134

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 135

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 136

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 137

In artikel 43 van dit ontwerp van besluit wordt bepaald 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 in een overgangsregeling voorzien.

Artikel 138

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 26 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 139

Volgens artikel 96 van dit ontwerp 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 bepaald in artikel 38 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen.

Artikel 140

Dit ontwerp 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 ontwerp van besluit die verband houden met de herstructurering van het beleidsveld Wonen treden in werking op 1 januari 2023 (artikel 1 tot en met artikel 25, artikel 26, 1° tot en met 4°, artikel 26, 6° tot en met 21°, artikel 27 tot en met artikel 35, artikel 37 tot en met 52, 56, artikel 59, artikel 68 tot en met artikel 80, artikel 82, 83, artikel 85 tot en met artikel 88, artikel 91, 2° en 3° tot en met artikel 94, artikel 96 tot en met artikel 110, artikel 114, artikel 115, 2°, artikel 117, artikel 129, artikel 134 tot en met artikel 139).

Artikel 84 van dit ontwerp 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 84 van het ontwerp van besluit toch nog in aanmerking kunnen komen voor infrastructuursubsidies, wordt in deze inwerkingtredingsbepaling voorzien.

Artikel 111 en 118 van dit ontwerp van besluit, die respectievelijk een wijziging aanbrengen aan artikel 6.24 en 7.49 BVCW 2021, treden in werking op 1 oktober 2023. Artikel 6.24 BVCW situeert zich in het kader van het nieuw toewijzingsmodel van de sociale huur en treedt ook 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 131).

Artikel 112 dat artikel 6.39 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wijzigt, treedt in werking op 1 januari 2023. Op die datum treedt artikel 6.39 zoals het vervangen is bij 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, ook in werking. Op die manier wordt de wijziging onmiddellijk meegenomen vanaf de inwerkingtreding van het vervangen artikel 6.39.

Artikel 115, 1° dat artikel 6.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wijzigt, treedt in werking op 1 januari 2023. Op die datum treden de wijzigingen aan artikel 6.61 die 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, aanbracht, ook in werking. Op die manier wordt de vergetelheid (zie toelichting bij artikel 115) meteen correct gesteld vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe regeling.

Artikel 131 dat 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, wijzigt, treedt in werking op 1 januari 2023. Op die manier treden een aantal bepalingen van dat besluit in werking op 1 oktober 2023 in plaats van 1 januari 2023 (zie toelichting bij artikel 131).

Artikel 1 tot en met 5, 7, 8, 10 tot en met 62 en artikel 65 tot en met 68 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 141

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 opgenomen 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 doorverhuringactiviteit:

- 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 62, 63, 64 en 65, 1^o en 3^o 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 VWF

Met artikel 71 van het ontwerp 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 90 en 123 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 ontwerp van besluit werd aangepast aan het advies van de Inspectie van Financiën van 29 juni 2022, met kenmerk 2022002424.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 7 juli 2022.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend ontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

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

4. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp 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 te gelasten het voormelde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie;
3. het advies van de Raad van State.