

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Voorontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur
 - Principiële goedkeuring

Samenvatting

Voorliggend besluit geeft uitvoering aan het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen van **XX** met het oog op de introductie van een nieuw woonbeleidsinstrument namelijk het stelsel van de geconventioneerde verhuur.

Er wordt voorgesteld om zowel woonmaatschappijen als private initiatiefnemers te activeren om het aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen op te schalen. Met voorliggend besluit wordt dan ook voorzien in de mogelijkheid dat private initiatiefnemers gemengde woonprojecten kunnen realiseren bestaande uit sociale en geconventioneerde huurwoningen.

Tevens wordt de mogelijkheid voorzien voor woonmaatschappijen om geconventioneerde huurwoningen te realiseren. De taakstelling van de woonmaatschappij wordt in die zin aangepast, dat het aanbieden van bescheiden huurwoningen vervangen wordt door de realisatie en het verhuren van geconventioneerde huurwoningen.

Er wordt voorgesteld geconventioneerde huurwoningen aan te bieden aan gezinnen en alleenstaanden die voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden van doelgroep 2 van de Mijn VerbouwPremie. De persoon die aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden voldoet, vraagt bij het agentschap Wonen In Vlaanderen een attest aan. Mits voorlegging van het attest bij de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer komt de betrokkene in aanmerking voor een geconventioneerde huurwoning.

Daarnaast wordt voorgesteld om voor de geconventioneerde huurder te voorzien in een verminderde markthuursprijs. De private initiatiefnemer of de woonmaatschappij kan onder het stelsel de woning voor een periode van maximaal 27 jaar geconventioneerd verhuren.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

BELEIDSDOMEIN: Omgeving
Beleidsveld: Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Principiële goedkeuring decreet (2X) toevoegen.

Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2022/484 werd op 14 december 2022 bekomen.
Het advies van de Inspectie van Financiën werd op 15 december 2022 verkregen.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

De Vlaamse overheid heeft reeds een divers instrumentarium ontwikkeld om de sociale en de private huurmarkt te ondersteunen. Maar om de druk op de volledige woonmarkt te verlichten, moet het aanbod aan zowel sociale als betaalbare private huurwoningen verder worden verhoogd. Om deze doelstelling te concretiseren wordt een nieuw woonbeleidsinstrument ontwikkeld, namelijk het stelsel geconventioneerde verhuur. Het stelsel geconventioneerde verhuur houdt in dat private en sociale woonactoren gestimuleerd worden tot realisatie van betaalbare en kwaliteitsvolle sociale en geconventioneerde huurwoningen. Voorliggend uitvoeringsbesluit geeft verder uitvoering aan de reeds principiële goedgekeurde decretale bepalingen hieromtrent.

Een geconventioneerde huurwoning is een woning die gerealiseerd wordt door een private initiatiefnemer of een woonmaatschappij en die wordt verhuurd aan een afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die wordt bepaald door de Vlaamse Regering ter uitvoering van artikel 4.42 en 5.52/1 (het ontworpen artikel 1.1.3, §1, eerste lid, 14°/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Geïnteresseerde kandidaat-huurders zullen een attest kunnen aanvragen bij het agentschap Wonen In Vlaanderen. Na toetsing van de inkomens- en eigendomsvoorwaarden verkrijgt de kandidaat-huurder een attest dat hij kan voorleggen aan een woonmaatschappij of private initiatiefnemer die geconventioneerde huurwoningen aanbiedt. De huurprijs voor de geconventioneerde huurwoning is de verlaagde markthuursprijs, die wordt vastgesteld op basis van een webapplicatie, die mogelijk wordt gemaakt dankzij de subsidie die via het stelsel zal worden toegekend.

Het woonproject gerealiseerd door de private initiatiefnemer moet minstens uit drie woningen bestaan die in het Vlaamse Gewest gelegen zijn. Het woonproject bestaat in principe uit minstens een derde sociale huurwoningen, minstens een derde geconventioneerde huurwoningen en over het overige gedeelte woningen mag de private initiatiefnemer vrij beschikken. De private initiatiefnemer verhuurt de huurwoningen uit het sociaal segment aan de in het werkingsgebied actieve woonmaatschappij, voor een periode van 27 jaar, die ze op haar beurt onderverhuurt aan de sociale doelgroep volgens de sociale huurreglementering. Indien de woonmaatschappij echter niet bereid is om het sociaal segment in te huren, moet de private initiatiefnemer het bewijs voorleggen dat het sociaal segment is aangeboden aan de woonmaatschappij. De private initiatiefnemer mag in dat geval een woonproject realiseren zonder een sociaal segment, maar het woonproject moet dan uit minstens twee derde geconventioneerde huurwoningen bestaan.

Voor de realisatie van de sociale huurwoningen zal de private initiatiefnemer een maandelijkse subsidie kunnen verkrijgen per sociale huurwoning. Na de verplichte verhuurtermijn van 27 jaar kan de private initiatiefnemer vrij beschikken over de woningen. Het woonproject moet ook uit minstens een derde geconventioneerde huurwoningen bestaan. De private initiatiefnemer verhuurt deze woningen voor maximaal 27 jaar ofwel aan de woonmaatschappij die ze op haar beurt geconventioneerde verhuurt ofwel rechtstreeks aan een geconventioneerde huurder. De private initiatiefnemer ontvangt een maandelijkse subsidie als hij de woning verhuurt aan de voorwaarden voor geconventioneerde verhuur. Als de woning niet geconventioneerde wordt verhuurd, dan wordt de subsidie opgeschort tot de woning terug geconventioneerde wordt verhuurd. De private initiatiefnemer kan in het woonproject maximaal een derde van de woningen in het vrij segment opnemen. Het resterende gedeelte aan woningen dat niet sociaal of geconventioneerde verhuurd wordt, mag privaat verhuurd worden of worden verkocht. Voor de realisatie van het vrij segment zijn geen stimulerende maatregelen voorzien.

Ook woonmaatschappijen zullen geconventioneerde huurwoningen kunnen realiseren en verhuren. Ze kunnen ten belope van ten hoogste 20 % van hun jaarlijkse investeringsvolume een aanbod aan geconventioneerde huurwoningen realiseren. De woonmaatschappij sluit daarvoor een marktconforme lening af bij de VMSW. Daarnaast kan de woonmaatschappij gebruik maken van een subsidie om de kosten te dekken die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur (SSI). Per gerealiseerde geconventioneerde huurwoning krijgt de woonmaatschappij, net zoals de private initiatiefnemer, een maandelijkse subsidie.

Met het geconventioneerde verhuren introduceert de Vlaamse Regering met andere woorden een volledig nieuw systeem. Om de goede werking van het instrument op te volgen, zal na een periode van twee jaar na de inwerkingtreding ervan een evaluatie volgen.

Tot slot worden in het voorliggend ontwerp van besluit een aantal voorwaarden verduidelijkt die een eigenaar-verhuurder dient te respecteren om aanspraak te kunnen maken op een Mijn VerbouwLening, die sedert 1 september aan te vragen is bij de energiehuizen. Daarnaast wordt in een sanctie voorzien voor de aanvrager die rechtstreeks aan een particuliere huurder verhuurt en de hem opgelegde voorwaarden niet respecteert.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Middels deze bepaling worden er enkele wijzigingen doorgevoerd aan artikel 2.5, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in functie van de nieuwe regeling betreffende de geconventioneerde verhuur en de opheffing van het bescheiden huuraanbod. Omwille daarvan wordt punt 2° opgeheven. Voor de toekenning van de geconventioneerde huurwoningen wordt er namelijk niet gewerkt met een lokaal toewijzingsreglement, waardoor deze bepaling moet worden opgeheven. Er wordt gewerkt met een attesteringssysteem dat elders in het besluit wordt uitgewerkt.

Daarnaast worden in punt 6° de woorden “of bescheiden huurwoning” opgeheven. In dat punt wordt er namelijk bepaald dat er lijsten moeten worden voorgelegd van kandidaat-huurders. Gelet op het feit dat er wordt gewerkt met een specifiek attesteringssysteem en er niet langer lijsten worden bijgehouden, worden deze woorden dan ook opgeheven.

Artikel 2

Omwille van het opheffen van de regeling omtrent het ontwikkelen van een bescheiden huuraanbod/woningaanbod als specifieke bevoegdheid van een woonmaatschappij wordt ook de

bepaling vervat in artikel 2.14, tweede lid, 5° aangepast in die zin dat de gemeente samen met de woonmaatschappij een geconventioneerde huurwoningen kan realiseren.

Artikel 3

In artikel 3 worden de bepalingen aangepast naar aanleiding van de te doorlopen programmatie van de geconventioneerde huurwoningen. De geconventioneerde huurwoningen zullen namelijk ook de programmacyclus moeten doorlopen wanneer zij worden opgericht door de woonmaatschappij. Deze projecten zullen in de programmacyclus echter enkel de fase van de toewijzing van de middelen op een jaarbudget doorlopen, zoals dit ook volgt uit de navolgende bepalingen.

Naar financiering toe wordt er voorzien in een afzonderlijk leningensysteem dat specifiek zal worden aangewend voor de projecten voor geconventioneerde huurwoningen. Dit zorgt ook voor een aanpassing aan punt 8° naar de omschrijving van een project.

Tot slot zijn er ook enkele vormelijke en technische aanpassingen doorgevoerd.

Artikel 4 tot en met 7

Er worden technische aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van de wijzigingen van artikel 3.

Artikel 8 tot en met 10

In artikel 4.1, 4° van het besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het punt met betrekking tot bescheiden huur opgeheven, gelet op het feit dat er niet langer wordt gewerkt met de figuur van bescheiden huur. Dit artikel definieert de begrippen die gehanteerd worden voor de naleving van normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. Voor de geconventioneerde huurwoningen wordt geopteerd om deze normen niet op te leggen. Er wordt onderzocht of ook voor de realisatie van sociale woningen door woonmaatschappijen de toepassing van deze normen en bouwtechnische en conceptuele normen kan worden versoepeld.

Daarnaast worden ook in artikel 4.2 de verwijzing naar de bescheiden huurwoningen opgeheven aangezien bescheiden woningen ophouden te bestaan. In artikel 4.42, dat de aanwending van het Rollend Grondfonds regelt, worden het bescheiden woonaanbod vervangen door geconventioneerde huurwoningen.

Artikel 11

In artikel 11 wordt een eerdere verkeerde verwijzing rechtgezet.

Artikel 12

In artikel 12 wordt er voorzien in een rechtsgrond voor het leningenreglement voor de leningen die door de VMSW verschaft worden aan de woonmaatschappijen in het kader van de geconventioneerde huur.

Artikel 13

Er wordt expliciet bepaald dat voor de berekening van de personeels- en werkingssubsidie aan de woonmaatschappijen voor de doorverhuuring van private huurwoningen (de huidige SVK-woningen), zoals bepaald in artikel 4.160/4 de geconventioneerde huurwoningen niet in aanmerking worden genomen.

Artikel 14

Middels deze bepaling wordt er in boek 5, deel 2, een titel 1/1 “Geconventioneerde huurwoningen gerealiseerd door woonmaatschappijen” ingevoegd dat uitwerking geeft aan de rechtsgrond onder meer vervat in artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Hierin wordt naast de financiering van geconventioneerde huurwoningprojecten van woonmaatschappijen, ook de basis gelegd voor de subsidiëring waarop een woonmaatschappij beroep kan doen en de procedures die daartoe moeten gevolgd worden. Naast de nieuwe maandelijkse subsidie, kan een woonmaatschappij ook beroep doen op SSI-subsidies. Titel 1/2 “Huurwoningen gerealiseerd door een private initiatiefnemer als vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021”, geeft uitwerking aan de rechtsgrond vervat in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De artikelen 5.47/3 tot 5.47/7 regelen de maandelijkse subsidie en de SSI-subsidiëring en onder welke voorwaarden een private initiatiefnemer op die subsidies kan beroep doen. Tot slot wordt er in een titel 1/3 voorzien in een gemeenschappelijke bepaling.

- **Titel 1/1 Geconventioneerde huurwoningen gerealiseerd door woonmaatschappijen**

Titel 1/1 Geconventioneerde huurwoningen gerealiseerd door woonmaatschappijen bestaat uit de artikelen 5.47/1 en 5.47/2. Deze bepalingen die enkel van toepassing zijn op de woonmaatschappijen zelf, worden hieronder toegelicht.

Er wordt in het ontworpen artikel 5.47/1, §1 bepaald dat de VMSW een marktconforme lening kan verstrekken voor de financiering van de realisatie van het aanbod van geconventioneerde huurwoningen. In het voorliggende geval wordt er een subsidie verleend conform het ontworpen artikel 5.47/1, §3 voor (de werking van) de woonmaatschappij wat de geconventioneerde huurwoningen betreft (zie *infra*).

In artikel 5.47/1, §2 wordt de berekeningswijze van de basis waarop het maximaal jaarlijks investeringsvolume dat een woonmaatschappij kan inzetten voor geconventioneerde huurwoningen, zoals die van toepassing was voor bescheiden woningen hernomen. Het maximumpercentage van 20% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van de investeringsvolumes van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de berekening gebeurt. Alle investeringsverrichtingen, vermeld in artikel 4.40, 4.42 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden in aanmerking genomen voor de berekening van het jaarlijkse investeringsvolume.

Artikel 5.47/1, §3 stelt de berekeningswijze van de maandelijkse subsidie vast. De maandelijkse subsidie voor de verhuur van de eigen geconventioneerde huurwoningen bedraagt 30% van de markthuurprijs van de woning zoals die met toepassing van de schattingstool wordt bepaald.

De subsidie zelf beoogt enerzijds de geconventioneerde huurders te ondersteunen en hun toegang tot de huurmarkt te vergemakkelijken en anderzijds de aanbodzijde te versterken. De aanbodzijde wordt gestimuleerd omdat wordt vastgesteld dat er momenteel onvoldoende wordt geïnvesteerd in nieuwbouw of grondige renovatie in dit huurmarktsegment en er een aanbodskrapte is in dit segment van de private huurmarkt. Daarom wordt ingezet op een transparant systeem van ondersteuning, zonder dat er over wordt gecompenseerd. De steun is zo voorzien dat ze niet marktverstoring werkt, maar voorziet in een redelijk rendement zodat er in dit segment bijkomend wordt geïnvesteerd.

De subsidie wordt verleend voor een maximale termijn van zevenentwintig jaren en wordt uitbetaald door het agentschap.

In de vierde paragraaf wordt er voorzien in een procedure op basis waarvan de woonmaatschappij de subsidie kan aanvragen. Deze wordt aangevraagd via het Projectportaal, waarna de minister of zijn gemachtigde hierover een beslissing neemt.

In de vijfde paragraaf wordt bepaald dat de subsidie voor de geconventioneerde huurwoningen wordt uitbetaald vanaf het ogenblik dat een eerste geconventioneerde huurwoning effectief verhuurd

wordt. Een gelijkaardige regeling is opgenomen in ontworpen artikel 5.47/5, §2 voor de private initiatiefnemers.

In de zesde paragraaf worden een aantal gevallen opgesomd waarin de subsidie wordt opgeschort: ten eerste als de woning niet meer voldoet aan woningkwaliteitsvereisten, ten tweede als de woning niet geconventioneerd wordt verhuurd en ten slotte als de voorwaarden, vermeld in deel 10 van boek 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet worden nageleefd. De opschorting duurt zolang de inbreuken plaatsvinden en de uitbetaling van de subsidie wordt hervat als de inbreuken stopgezet zijn. Het agentschap vordert de onterecht betaalde subsidies terug.

Het ontworpen artikel 5.47/2 geeft invulling aan de beleids optie om SSI-subsidiëring aan de woonmaatschappij te verstrekken voor projecten waarin de realisatie van geconventioneerde huurwoningen wordt beoogd.

- **Titel 1.2 Huurwoningen gerealiseerd door een private initiatiefnemer**

Titel 1.2 Huurwoningen gerealiseerd door een private initiatiefnemer als vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bestaat uit de artikelen 5.47/3 tot en met 5.47/7 en omvat het systeem op basis waarvan een private initiatiefnemer als vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in aanmerking komt voor een subsidie voor de huurwoningen die hij realiseert ten voordele van de sociale en geconventioneerde woninghuurmarkt.

In het ontworpen artikel 5.47/3 wordt er in de eerste paragraaf bepaald in welke gevallen er een subsidie kan worden verleend aan de private initiatiefnemer. Het betreffen projecten waarbij er zowel geconventioneerde huurwoningen als sociale huurwoningen worden gerealiseerd door middel van de bouw ervan, een vervangingsbouw of een grondige (energetische) renovatie. Voor het project moet er in alle gevallen een omgevingsvergunning zijn verleend in de afgelopen vijf jaar te rekenen vanaf de subsidieaanvraag.

Er wordt tevens bepaald dat deze woningen moeten worden verhuurd aan een specifieke doelgroep, waarbij er gebruik moet worden gemaakt van typehuurovereenkomsten (zie ook *infra*). Indien er nog geen overeenkomsten zijn afgesloten omdat de woningen nog niet gerealiseerd zijn op het ogenblik van de subsidieaanvraag, dient de private initiatiefnemer gebruik te maken van een intentieovereenkomst en desgevallend een verklaring op eer.

Voorts wordt bepaald dat de huurprijs van de sociale huurwoningen die worden verhuurd aan de woonmaatschappij gelijk is aan de markthuurprijs met een korting van minimaal 25% van de markthuurprijs.

De tweede paragraaf van het ontworpen artikel 5.47/3 regelt de berekeningswijze voor de subsidie voor de sociale woningen en geconventioneerde woningen die worden gerealiseerd door de private initiatiefnemer.

Zoals hierboven ook reeds aangegeven, is er een schaarste naar die woningen toe. Woonmaatschappijen worden geconfronteerd met lange wachtlijsten, waardoor er op het private niveau ook gezocht wordt naar initiatiefnemers die kwalitatieve woningen willen verhuren aan de woonmaatschappij voor de sociale huurders én wat de geconventioneerde huurwoningen betreft aan de geconventioneerde huurders. Zoals hierboven ook reeds toegelicht maakt deze subsidie het mogelijk dat kwaliteitsvolle woningen zullen kunnen worden aangeboden aan huurders die er op de markt momenteel geen kunnen bemachtigen.

Voor sociale huurwoningen die een privaat initiatiefnemer verhuurt aan een woonmaatschappij wordt de subsidie bepaald op 40% van de via de schattingstool bepaalde markthuurprijs. Voor geconventioneerde huurwoningen, rechtstreeks of via een woonmaatschappij verhuurd, bedraagt de subsidie 30% van de markthuurprijs. Respectievelijk minimaal 25% en 15% dient zich rechtstreeks te

vertalen in een korting op de markthuurprijs voor de sociale dan wel geconventioneerde huurder (cf. nieuw art. 5.256).

Private initiatiefnemers zullen onder voorwaarden voor hun geconventioneerd huuraanbod aanspraak kunnen maken op een subsidie. Belangrijk daarbij is onder meer dat er wordt gewerkt met een afwijkend dwingend regime en een aangepaste, gecorrigeerde huurprijs dankzij de subsidies. Momenteel is er immers een onvoldoende ruim aanbod aan dergelijke woningen, waardoor het ingrijpen middels een subsidie verantwoord is opdat woningen ook kunnen worden verhuurd aan sociale en geconventioneerde huurders. In het voorliggende geval worden de private initiatiefnemers tot op zekere hoogte bovendien met een dienst belast, gelet op het feit dat zij verplicht worden om te verhuren aan woonmaatschappijen en al dan niet rechtstreeks aan geconventioneerde huurders. Deze verplichting is duidelijk omschreven in artikel 5.47/3, §1. Dit subsidiestelsel is toegankelijk via een transparant en open systeem.

Het feit dat de subsidie wordt toegekend aan de private initiatiefnemer en niet aan de geconventioneerde huurder is ingegeven vanuit een dubbele overweging. Bij de huurder kan immers een insolventie risico zitten. Om uit- of doorbetalingsproblemen te vermijden lijkt het aangewezen de betalingen daarom direct aan de geconventioneerde verhuurder te doen die dan vervolgens niet meer de volle huurprijs hoeft en mag doorrekenen. Daarenboven geeft dit systeem de verhuurder ook meer zekerheid, nu deze immers het risico moet nemen om te investeren en ingevolge het stelsel belast zal worden, dan wel gehouden zal zijn tot het naleven van allerhande verplichtingen die de subsidie mede beoogt te compenseren.

Ook deze subsidie wordt betaald voor een maximale termijn van zeventwintig jaar, ofwel het aantal jaren waarbij de private initiatiefnemer de woningen ter beschikking stelt van de woonmaatschappij en/of de geconventioneerde huurders.

In het ontworpen artikel 5.47/4 wordt er voorzien in de aanvraagprocedure van de subsidies. Deze is dezelfde als deze is voorzien voor de woonmaatschappij en geschiedt via het Projectportaal. Bij de aanvraag moet de private initiatiefnemer, in voorkomend geval, aantonen dat de woonmaatschappij de sociale huurwoningen niet in huur kan nemen. Dit bewijs is gestoeld op een gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur van de woonmaatschappij. Deze beslissing wordt voorgelegd aan de afdeling Toezicht. Bij ontstentenis aan een afdoende motivering treedt toezicht op tegen de betreffende beslissing.

In het ontworpen artikel 5.47/5 zijn in de uitbetalingsmodaliteiten voorzien voor de subsidie. De subsidie voor de geconventioneerde huurwoningen wordt uitbetaald vanaf het ogenblik dat een eerste geconventioneerde huurwoning effectief verhuurd wordt.

In het ontworpen artikel 5.47/6 wordt er voorzien in een mogelijkheid waarin de subsidie kan worden opgeschort en de onterecht uitbetaalde subsidie kan worden teruggevorderd.

In het ontworpen artikel 5.47/7 wordt er voorzien in een bepaling waarbij infrastructuurwerken kunnen worden gesubsidieerd voorzover de private initiatiefnemer deze werken uitvoert op een grond die toebehoort aan een bestuur, vermeld in artikel 1.3. van het Bestuursdecreet. Gelet op het feit dat deze grond niet aan hem toebehoort, is het billijk dat de private initiatiefnemer hiervoor een subsidie kan ontvangen. De private initiatiefnemer dient daarbij tevens de verplichtingen na te leven zoals deze vervat zijn in artikel 2.33/12 en dient derhalve een informatievergadering te organiseren. Voor het overige wordt er gewezen op het feit dat deze subsidie dient te worden aangevraagd via het projectportaal.

- **Titel 1.3 gemeenschappelijke bepalingen**

In titel 1.3 wordt een gemeenschappelijke bepaling voorzien, namelijk artikel 5.47/8, die zowel van toepassing is op de woonmaatschappijen als op de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het ontworpen artikel 5.47/8 wordt er voorzien in een verplichting om onderzoek te voeren naar overcompensatie. Deze verplichting rust op de instantie die de subsidie verleent. Wanneer de subsidie wordt verstrekt door de VMSW, bijvoorbeeld in het geval van de infrastructuurwerken, dan voert de VMSW die controle uit. Wanneer de subsidie wordt verstrekt door het Vlaams Gewest, dan wordt dit gecontroleerd door het agentschap.

Artikel 15

De minister wordt in artikel 5.61, §4 gemachtigd om de regels tot verdeling van een SSI-subsidie vast te stellen voor gemengde projecten. Die regeling moet worden uitgebreid omdat ook rekening moet worden gehouden met projecten waarin vermenging is voorzien met geconventioneerde huurwoningen.

Artikel 16

Deze bepaling bevat een aanpassing naar aanleiding van het opheffen van de regeling rond het bescheiden huuraanbod.

Artikel 17

Er worden aanpassingen doorgevoerd aan artikel 5.63 opdat de toekenning van de subsidie voor infrastructuurwerken ook kan worden toegekend in het kader van projecten die geconventioneerde huurwoningen bevatten en dit voor de woonmaatschappij.

Artikel 18

In het artikel 5.162/1, eerste lid wordt een definitie opgenomen van de begrippen 'energiehuis' en 'verbouwlening'.

De aanpassing in artikel 5.162/1, tweede lid betreft een legistische rechtzetting.

Artikel 19

In artikel 5.162/2, §1, eerste lid wordt de term 'aanvrager' gedefinieerd.

De draagwijdte van de voorwaarden waaraan een eigenaar-verhuurder moet voldoen om aanspraak te maken op een verbouwlening worden in artikel 5.162/2, §1, derde lid verduidelijkt.

De aanvrager moet de woning verhuren aan een gezin of alleenstaande met een woninghuurovereenkomst op basis van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. Hieruit vloeit voort dat de aanvrager de verplichte verhuurtermijn van minstens negen jaar kan vervullen via een woninghuurovereenkomst van negen jaar, een woninghuurovereenkomst van meer dan negen jaar of meerdere (kortlopende) woninghuurovereenkomsten. De regeling over de verbouwlening doet immers geen afbreuk aan de opzeggingsmogelijkheden voor verhuurder en huurder die zijn voorzien in het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. De aanvrager moet de huurwoning in totaal voor een periode van minstens 108 maanden conform de gestelde voorwaarden verhuren. Eventuele periodes van leegstand tellen niet mee. Daarnaast is het niet uitgesloten dat de verhuurder de woning, waarvoor een verbouwlening werd aangevraagd, verhuurt op basis van een renovatiehuurovereenkomst (artikel 13 Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018).

De huurprijs blijft begrensd tot de markthuursprijs, die wordt berekend via de private huurschatter. Ook de begrenzing tot 900 (of 1000 euro in centrumsteden) blijft behouden. Er wordt echter verduidelijkt dat die laatste begrenzing betrekking heeft op het resultaat van de huurprijs verminderd met de maandelijkse korting. Het verschil tussen de markthuursprijs en de korting mag bijgevolg

hoogstens (geïndexeerd) 900 (of 1000 euro in centrumsteden) bedragen. De verhuurder is verplicht om in de woninghuurovereenkomst de huurprijs afzonderlijk te vermelden. Wanneer het gaat om een nieuwe huurovereenkomst gaat het dus om de basishuurprijs. Indien een verbouwenning wordt aangevraagd voor een woning met een lopende woninghuurovereenkomst wordt de huurprijs vermeld in art. 5.162/2, §1, derde lid, 2° geïnterpreteerd als de (geïndexeerde) eisbare huurprijs.

De aanvrager is gehouden om gedurende een termijn van negen jaar op de huurprijs een maandelijkse korting te verlenen. De korting is afhankelijk van de hoogte van het ontleend bedrag. De maandelijkse korting is een forfaitair bedrag en wordt niet geïndexeerd. De maandelijkse korting moet afzonderlijk worden vermeld in de woninghuurovereenkomst. Na het verstrijken van de termijn van negen jaar, is de verhuurder niet langer gehouden om een maandelijkse korting te verlenen. Het verlopen van de periode waarin een maandelijkse korting wordt verleend, vormt geen huurprijsherziening. Om dit principe te verduidelijken voor de contractspartijen moeten de huurprijs en de maandelijkse korting afzonderlijk worden vermeld in de woninghuurovereenkomst.

Het woninghuurrecht laat toe dat de (basis)huurprijs in bepaalde situaties kan worden herzien tijdens de huurperiode (artikel 35 Vlaams Woninghuurdecreet). De mogelijkheid tot herziening van de huurprijs is niet uitgesloten door het systeem van de verbouwenning. Indien de verhuurder nadien, na de uitvoering van werken waarvoor hij een lening verkreeg, dus bijvoorbeeld opnieuw werken uitvoert, dan kan hij voor deze werken een herziening van de huurprijs vragen. De voorwaarden met betrekking tot de huurprijs voor het verkrijgen van de verbouwenning (art. 5.162/2, §1, derde lid, 2° en 4°) zijn daarbij niet van toepassing.

Voor de mogelijkheid tot huurprijsindexatie geldt eenzelfde redenering. De verhuurder behoudt de mogelijkheid om de huurprijs te indexeren conform artikel 34 Vlaams Woninghuurdecreet, ook nadat hij een verbouwenning sloot. De geïndexeerde huurprijs kan dus de bedragen, vermeld in artikel 5.162/2, §1, derde lid, 4° en zesde lid, overschrijden. Bij de berekening van de geïndexeerde huurprijs wordt geen rekening gehouden met de maandelijkse korting. De korting moet dus op de geïndexeerde huurprijs worden toegepast, zonder dat de korting zelf wordt geïndexeerd.

Conform artikel 37, §1, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, kan de huurder, om de naleving van zijn huurdersverplichtingen te waarborgen, een waarborg verstrekken van een bedrag dat hoogstens drie maanden huur bedraagt. Bij de berekening van de maximale huurwaarborg wordt de huurprijs niet verminderd met de maandelijkse korting.

De verhuurder wordt daarnaast de voorwaarde opgelegd om expliciet in de woninghuurovereenkomst op te nemen dat het agentschap Wonen In Vlaanderen, om haar controlebevoegdheid vermeld in paragraaf 3 uit te oefenen, persoonsgegevens van de huurder, vermeld in artikel 5.71/2, §2, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zal opvragen en verwerken.

In het ontworpen artikel 5.162/2, §2 wordt een nieuwe regeling voorzien in het geval van overdracht van de huurwoning. Het gaat om een bijkomende verplichting voor de aanvrager. De verplichtingen die op de aanvrager rusten in het kader van de verbouwenning, beletten namelijk niet dat de woning tijdens de huurperiode wordt overgedragen (conform artikel 38 Vlaams Woninghuurdecreet). De aanvrager is gehouden om bij overdracht van het gehuurde goed, waarvoor de verbouwenning is verkregen, de (kandidaat-)overnemer op de hoogte te stellen van het feit dat er in de woning werken zijn uitgevoerd naar aanleiding van een verbouwenning. Die bijkomende informatieplicht is nuttig om de kandidaat-overnemer op de hoogte te stellen van de voorwaarden die verbonden zijn aan de verbouwenning en die (deels) in de huurovereenkomst zijn opgenomen. Conform artikel 38, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet treedt de nieuwe eigenaar namelijk in alle rechten en verplichtingen van de voormalige eigenaar-verhuurder die voortvloeien uit de huurovereenkomst. De nieuwe eigenaar-verhuurder zal de resterende termijn van de woninghuurovereenkomst moeten naleven, behoudens de decretaal voorziene opzeggingsmogelijkheden. De verkrijger moet tevens de overeengekomen huurprijs respecteren. Ook de maandelijkse korting is opgenomen in de

woninghuurovereenkomst, wat betekent dat de overnemer de maandelijkse korting op grond van de overeenkomst moet blijven toestaan. Tegelijkertijd is het de aanvrager van de verbouwen die gedurende negen jaar moet instaan voor het naleven van de voorwaarden van de verbouwen. Door een informatieplicht te voorzien, wil de Vlaamse overheid stimuleren dat de oorspronkelijke eigenaar en de (kandidaat-)overnemer afspraken maken over het al dan niet voorzetten van de verbouwen. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld dat tussen de overdrager en overnemer van de huurwoning een regeling wordt getroffen, waarbij de overnemer zich engageert om de gestelde verplichtingen verder te zetten en in ruil een korting krijgt in de aankoopprijs van de woning. Een deel van de waarde van de woning zal namelijk voortvloeien uit de werken die met de verbouwen zijn bekostigd. Indien de overnemer en overdrager geen regeling treffen, zullen de voorwaarden bepaald in paragraaf 1 in elk geval worden afgedwongen van de aanvrager van de verbouwen (en niet van de overnemer).

Nieuw is eveneens dat in artikel 5.162/2, §3 controle- en sanctiemodaliteiten worden bepaald. Om de voorwaarden opgelegd in paragraaf 1 te handhaven, bezorgt de ontlener de ondertekende woninghuurovereenkomst voor de woning waarvoor een verbouwen werd aangevraagd aan het agentschap Wonen In Vlaanderen. Het agentschap Wonen In Vlaanderen controleert, na ontvangst van de ondertekende woninghuurovereenkomst, of de aanvrager (of de verkrijger van het zakelijk recht) de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1, naleeft. De aanvrager is gehouden om de hem opgelegde voorwaarden te respecteren vanaf het moment dat de ondertekende woninghuurovereenkomst aan het agentschap Wonen in Vlaanderen is bezorgd en uiterlijk op het ogenblik dat het energiehuis de laatste schijf van de verbouwen heeft uitbetaald of uiterlijk zesendertig maanden na zijn aanvraag bij het energiehuis (artikel 7.9.2/0/7, §5, van het Energiebesluit van 19 november 2010). Het agentschap Wonen in Vlaanderen kan op basis van de gegevens van het Rijksregister nagaan wanneer een woninghuurovereenkomst ten einde is gelopen.

Indien blijkt dat de voorwaarden niet worden gerespecteerd, deelt het agentschap Wonen In Vlaanderen de aanvrager en het energiehuis mee dat de verbouwen haar renteloze karakter verliest. Het energiehuis, zal de maand volgend op het ontvangst van de beslissing van het agentschap Wonen in Vlaanderen, de wettelijke rentevoet aanrekenen op de openstaande aflossingen. De aanvrager kan beroep instellen tegen de beslissing bij de administrateur-generaal van het agentschap Wonen In Vlaanderen binnen een termijn van drie maanden die volgen op de betekening van de beslissing.

Artikel 20

Gelet op de opheffing van de regeling rond het bescheiden huuraanbod, wordt in boek 5, deel 9 opgeheven.

Artikel 21

Artikel 21 voert een nieuw deel 10 in waarin de basisregels waaraan de huurovereenkomsten die betrekking hebben op geconventioneerde huurwoningen moeten voldoen, zijn opgenomen.

Het ontworpen artikel 5.247 bevat een aantal definities.

In het ontworpen artikel 5.248 wordt er bepaald onder welke voorwaarden de woonmaatschappijen hun geconventioneerde huuraanbod kunnen verhuren. Tevens wordt de verplichting opgelegd om gebruik te maken van de typehuurovereenkomst die als bijlage 30 of bijlage 32 bij het besluit Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 2021 worden toegevoegd. De typehuurovereenkomst die als bijlage 30 wordt toegevoegd, betreft de rechtstreekse verhuring aan de geconventioneerde huurder. De typehuurovereenkomst die als bijlage 32 wordt toegevoegd, betreft de ingehuurde woning die de woonmaatschappij onderverhuurt aan de geconventioneerde huurder.

In het ontworpen artikel 5.249 wordt er voorzien in een regeling waaronder de private initiatiefnemer zijn geconventioneerde huurwoningen kan verhuren. Dit kan zowel aan de woonmaatschappij, als rechtstreeks aan de geconventioneerde huurders.

Om de verhuring van de geconventioneerde huurwoningen uitsluitend te richten op de specifieke doelgroep wordt er gewerkt met een attesteringsstelsel. Enkel de personen die beantwoorden aan de inkomens- en eigendomsvereisten voorzien in het ontworpen artikel 5.250 kunnen een attest verkrijgen.

Volgende inkomensgrenzen worden gehanteerd:

- 1° 46.170 euro voor een alleenstaande;
- 2° 65.960 euro voor een alleenstaande met één persoon ten laste, te verhogen met 3.700 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;
- 3° 65.960 euro voor andere personen, te verhogen met 3.700 euro per persoon ten laste.

In de ontworpen artikelen 5.251 en 5.252 wordt er voorzien in een specifieke regeling voor de operationalisering van de wijze waarop de aanvraag voor een attest moet worden ingediend, alsook de wijze waarop informatie aan de aanvrager wordt medegedeeld en de beroepsmogelijkheden.

De ontworpen artikelen 5.253 tot en met 5.257 bepalen een aantal specifieke voorwaarden waaronder de geconventioneerde huurwoningen moeten worden verhuurd. Zo moet de verhuring van een geconventioneerde huurwoning gebeuren op basis van een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling, waarbij door middel van loting een groep van kandidaat-huurders wordt geselecteerd door het agentschap Wonen In Vlaanderen. De verhuurder (de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer) moet de woningen in het project aan personen uit deze selectiegroep verhuren, behalve wanneer het gaat om een huurder die vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur, of wanneer het gaat om een huurdersgezin waardoor de bezettingsnorm van de woning zou worden overschreden. Op die manier wordt de verhuring geobjectiveerd: elke geïnteresseerde kan zich aanmelden en heeft, door de loting, een gelijke kans. De verhuurder en de huurder behouden daarnaast de mogelijkheid om in de huurovereenkomst afspraken te maken over bijvoorbeeld het houden van huisdieren.

Ook moet de verhuurder in een officiële of publieke mededeling aankondigen dat hij geconventioneerde huurwoningen te huur stelt. De verhuurder moet gebruik maken van typehuurovereenkomsten die als bijlagen bij het besluit zijn opgenomen. Hij zal een korting op de markthuursprijs moeten toekennen. De markthuursprijs wordt bepaald op basis van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In ieder geval mag het te betalen bedrag dat de huurder van een geconventioneerde huurwoning moet betalen niet hoger zijn dan 900 euro (1000 euro als de woning in bepaalde gemeenten ligt). De korting wordt jaarlijks geïndexeerd, samen met de markthuursprijs. Er kan uiteraard alleen verhuurd worden aan personen die over een geldig attest beschikken bij het sluiten van de huurovereenkomst. Bij iedere vervalddag van de huurovereenkomst moet de verhuurder de huurder ook verwittigen dat hij opnieuw een attest moet aanvragen. Zonder attest zegt de verhuurder de overeenkomst op. Conform artikel 16 Vlaams Woninghuurdecreet vervalt de overeenkomst voor het eerst na een periode van negen jaar. Nadien wordt de overeenkomst telkens met een periode van drie jaar verlengd, wat betekent dat de verhuurder, vanaf de verlenging, elke drie jaar moet nagaan of de huurder nog over een geldig attest beschikt.

Artikel 22 en 23

In de artikelen 22 en 23 wordt er bepaald dat in bijlage 10 en 11 aanpassingen worden doorgevoerd aan de modelstatuten van de woonmaatschappijen en waarbij er niet langer melding gemaakt wordt van het bescheiden woonaanbod, maar dit wordt vervangen door het aanbod van geconventioneerde huurwoningen.

Artikel 24

Deze bepaling bevat de bijlagen die worden gevoegd aan het besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 25

Dit artikel voorziet in de bepaling voor de inwerkingtreding van de opgesomde bepalingen in het decreet van **xx** tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Artikel 26

Dit artikel voorziet in een uitvoering door de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Het advies van de Inspectie van Financiën werd afgeleverd op 15 december 2022.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 22 december 2022.

Onder gaat meer duiding bij het advies van de Inspectie van Financiën en van de budgettaire impact van voorliggend besluit.

Advies van Inspectie van Financiën

De Inspectie van Financiën wenst in haar advies een aantal punten aan te stippen. De meest essentiële worden hieronder uitgelicht en beantwoord:

- De Inspectie van Financiën is van mening dat wat het sociale systeem betreft er niet alleen rekening moet worden gehouden met de meerprijs van 15% die de private initiatiefnemer ten goede komt maar ook met de voordelen verbonden aan het beheer en de overname van een aantal risico's verbonden aan de verhuring. Daarnaast zal het effect hiervan op het rendement van het eigen vermogen van de private initiatiefnemer steeds groter worden naarmate hij zich via vreemd vermogen financiert. SVK's zijn er in het verleden in geslaagd om de voordelen ten gunste van de eigenaar-verhuurder te gebruiken om een korting op de markthuurprijs te bekomen. Het uiteindelijke voordeel voor de private initiatiefnemer zal dan ook functie zijn van het resultaat van de onderhandelingen met de woonmaatschappij en het zal dan ook zaak zijn ervoor te zorgen dat de bijkomende voordelen zoveel mogelijk gereflecteerd of verrekend worden in de inhuurprijs.

Het is de bedoeling om in het sociale systeem via de onderhandelingen tussen de woonmaatschappij en de private initiatiefnemer bij de bepaling van de door de woonmaatschappij te betalen huurprijs zo af te stemmen dat een evenwicht wordt bekomen tussen een voor de sociale huurder haalbare huurprijs en een redelijke winst voor de private initiatiefnemer. Door beroep te doen op de inhuurvoorwaarden van de doorverhuringsactiviteit van de woonmaatschappijen en de verplichting om minstens een gedeelte van 25% van de toegekende subsidie door te rekenen in de huurprijs kan dit evenwicht worden bewerkstelligd.

- De Inspectie van Financiën geeft aan dat de huurprijs die de woonmaatschappij moet betalen gelijk is aan 75% van de marktwaarde, maar de marktwaarde zelf wordt niet begrensd (bv. het gemiddelde van de vork van het schattingsmodel naar analogie met Mijn Verbouwen).

De Inspectie van Financiën schat dit niet correct in. Bij de bepaling van de huurprijs zal rekening worden gehouden met de resultaten van een bevraging van de Huurschattertoepassing aan de hand van de door de aanvrager bij zijn aanvraag via het Projectportaal mee te delen kenmerken van de aangeboden woningen. Aan de hand van die bevraging zal de markthuurlprijs worden bepaald en de subsidie worden berekend.

- De Inspectie van Financiën is van mening dat indien men het sociaal woonaanbod effectief wenst uit te breiden, de regeling zo moet ontworpen worden dat het sociale huursegment effectief wordt gerealiseerd (en behouden blijft). De niet-begrenzing van de markthuurlwaarde is des te meer belangrijk omdat voorzien is dat wanneer de woonmaatschappij de 'sociale' woningen niet in huur wil nemen deze woningen geconventioneerde huurwoningen moeten worden.

De bepaling van de markthuurlprijs voor geconventioneerde woningen is dezelfde voor de woningen die in het sociaal segment worden ingebracht als voor woningen die in het privaat segment worden ingebracht. Voor beide systemen zal de markthuurlprijs bepaald worden via de module in het projectportaal. Het klopt dus niet dat een verschillende methodiek van bepaling van de markthuurlprijs een incentief zou bieden om woningen geconventioneerde aan te bieden in plaats van sociaal.

In de beide systemen kan er maximaal 15% van de subsidie niet worden doorgerekend aan de woonmaatschappij of aan de geconventioneerde huurder. Ook hier is er dus geen incentief om woningen geconventioneerde te verhuren in plaats van sociaal.

Er is dus wel degelijk aan de voorwaarde voldaan die IF stelt dat er voldoende triggers moeten zijn om sociaal te verhuren.

- De Inspectie van Financiën merkt tevens op dat, in tegenstelling tot de woonmaatschappijen, de projecten van private initiatiefnemers niet moeten worden voorgelegd aan het lokaal woonoverleg en er evenmin enige normen of technische en conceptuele richtlijnen worden opgelegd.

Het sociaal segment gerealiseerd door de private initiatiefnemer zijn woningen die worden ingehuurd door de woonmaatschappij met het oog op de onderverhuur ervan aan de sociale doelgroep naar analogie met het huidige SVK-model. Aangezien SVK-woningen niet moeten worden voorgelegd aan het lokaal woonoverleg alvorens ze worden ingehuurd en ook niet onderworpen zijn aan de bouwtechnische normen, wordt de lijn doorgetrokken voor de sociale woningen gerealiseerd door de private initiatiefnemer.

- De Inspectie van Financiën is van oordeel dat een snelle uitbetaling van de subsidies het terugvorderingsproces nog zwaarder maakt. Het zal niet steeds evident zijn om, in geval een inbeuk wordt vastgesteld, de termijn te bepalen tijdens dewelke men een onterecht uitbetaalde subsidie heeft genoten.

Het is de bedoeling om aan de hand van een dagelijkse geautomatiseerde controle van de bevolkingsregisters de verhuisbewegingen te registreren. Uit de adreswijzigingen kan afgeleid worden dat een huurwoning wordt verlaten. Bij iedere nieuwe inhuurneming zal een geïnformatiseerde controle plaatsvinden op de uit te bouwen database van geldige attesten. Dit garandeert een sluitend controlesysteem.

Beleidskrediet

Het FS3-budget dat werd overgedragen uit 2021 en op het einde van 2022 niet is benut, zal ingezet worden voor gemengde projecten die de realisatie beogen van sociale en geconventioneerde huurwoningen door woonmaatschappijen en private initiatiefnemers. Dit onbenutte budget zal de komende jaren namelijk niet leiden tot FS3-uitgaven in de begroting van het beleidsveld Wonen en financieringsuitgaven in de begroting van F&B.

Het exacte bedrag zal dus pas tegen het einde van 2022 gekend zijn. Voorlopig is in de begrotingsopmaak 2023 een machtiging voorzien van 12,8 miljoen voor het sociale segment (gecompenseerd vanuit de verwachte onderbenutting FS3) en 8,5 miljoen euro voor het geconventioneerde segment (gecompenseerd vanuit de kredieten van het beleidsveld Wonen). De verwachting is dat met dit budget ongeveer 3.000 woningen kunnen gerealiseerd worden in ieder segment, dus 6.000 woningen in totaal. Het bedrag van 21,3 miljoen euro zal bijgesteld worden bij de begrotingscontrole 2023, omdat dan de reële onderbenutting op FS3 gekend zal zijn. Ook de indexatie van de subsidie zal opgevangen worden binnen deze enveloppe.

In de begroting 2023 werd een bijzondere verbintenissenmachtiging opgenomen waarop de goedgekeurde projecten zullen worden aangerekend rekening houdend met de op het ogenblik van goedkeuring berekende maandelijkse subsidie die gedurende de voorziene huurperiode zal toegekend worden ten laste van de uitgavenbegroting. De gecumuleerde effectief te betalen maandelijkse subsidies zullen jaarlijks in de begroting worden opgenomen en zullen nooit hoger liggen dan het definitieve in de bijzondere machtiging, opgenomen bedrag. Dit heeft tot gevolg dat de budgettaire weerslag in de eerste jaren na de inwerkingtreding van het besluit nog niet op kruissnelheid zal liggen.

Er zal een afzonderlijk jaarbudget voor de toekenning van marktconforme leningen door de VMSW aan woonmaatschappijen die geconventioneerde huurwoningen realiseren, worden bepaald.

ICT

De ontwikkelingskosten van de toepassingen worden geraamd op 1,5 miljoen euro (incl. btw). In deze raming wordt rekening gehouden met de IT-omkadering te voorzien voor geconventioneerde verhuur en Mijn VerbouwLening.

Voor geconventioneerde verhuur omhelst dit de IT-ontwikkeling om;

- attesten te kunnen afleveren aan kandidaat-huurders;
- subsidie-aanvragen van verhuurders te behandelen;
- de hoogte van de subsidie te berekenen;
- de huurprijs te berekenen;
- de subsidievoorwaarden te handhaven.

Voor Mijn verbouwLening omhelst dit de IT-ontwikkeling om de subsidievoorwaarden te handhaven.

De kredieten zullen bij BC2023 gecompenseerd worden binnen het beleidsveld Wonen.

B. ESR-TOETS

Zie punt A.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De personeelsimpact zal moeten worden opgevangen binnen de koppennorm van het Agentschap Wonen in Vlaanderen en het bijhorend budget.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Geen impact.

4 VERDER TRAJECT

De principieel goedgekeurde tekst zal voor advies worden voorgelegd aan de volgende instanties:

- Het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie (VTC);
- Het advies van de Raad van State.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur;

2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

- a) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
- b) te machtigen te beoordelen of het advies bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt a), aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
- c) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, het advies in te winnen van de Raad van State, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting oordeelt dat het advies, vermeld in a), geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. 4 bijlagen bij het goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
3. het advies van de Inspectie van Financiën;
4. het begrotingsakkoord.