

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur
- Tweede principiële goedkeuring

Samenvatting

Voorliggend besluit geeft uitvoering aan het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen van 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, waarvan ze de geconventioneerde huurwoningen verhuren aan de woonmaatschappij, een geconventioneerde verhuurorganisatie (o.a. stedelijke verhuurkantoren) of rechtstreeks aan de geconventioneerde huurders.

Tevens wordt in 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 markthuurprijs. De private initiatiefnemer of de woonmaatschappij kan gedurende een periode van maximaal 27 jaar aanspraak maken op een subsidie voor het geconventioneerde verhuren.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

BELEIDSDOMEIN: Omgeving
Beleidsveld: Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan:

- het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2022/484 van 14 december 2022;
- het advies van de Inspectie van Financiën van 15 december 2022;
- het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (advies wetgeving VTC nr. 2023/011) van 17 januari 2023 (zie verder);
- het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit nr. 65/2023 van 24 maart 2023.

Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 december 2022 (VR 2022 1312 DOC.1600/1, DOC.1600/2, DOC.1600/3, DOC.1600/4, DOC.1600/5 en DOC.1600/6).

Advies Vlaamse Toezichtcommissie

Op 17 januari 2023 bracht de Vlaamse Toezichtcommissie (verder VTC) advies uit over de verwerking van persoonsgegevens (advies wetgeving VTC nr. 2023/011 van 17 januari 2023).

De VTC is van oordeel dat het voorgelegde voorontwerp voldoende waarborgen kan bieden wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft. Ze stelt er wel enkele voorwaarden bij (zie randnr. 54):

- de rechtvaardigingsgrond toevoegen aan het ontwerp of in de nota;
- een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling uitvoeren;
- de bewaartermijn verantwoorden in de nota;
- de nodige maatregelen nemen voor de juistheid van de gegevens;
- de transparantiemaatregelen uitwerken.

Wat de eerste voorwaarde betreft, is de VTC van oordeel dat er sprake is van een verwerking noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang die aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen (art. 6, lid 1, e), Algemene Verordening Gegevensbescherming). De VTC beveelt aan om de rechtvaardigingsgrond toe te voegen aan het voorontwerp van besluit of de ontwerpnota Vlaamse Regering. De stellers van het voorontwerp stellen echter vast dat de rechtvaardigheidsgrond voor het verwerken van persoonsgegevens in het kader van geconventioneerde verhuur reeds in ontworpen artikel 5.251, §2, eerste lid was opgenomen. De stellers van het ontwerp zijn echter van mening dat er hier beroep moet worden gedaan op een andere rechtvaardigingsgrond, namelijk artikel 6, lid 1, c), Algemene Verordening Gegevensbescherming “De verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust”. Het voorontwerp wordt dan ook in die zin aangepast.

Wat de tweede voorwaarde betreft, is de VTC van oordeel dat het uitvoeren van een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling (hierna GEB) verplicht is gelet op de lijst van de VTC met verwerkingen waarvoor een Vlaamse bestuursinstantie een GEB moet uitvoeren conform artikel 35.4 Algemene Verordening Gegevensbescherming. De stellers van het ontwerp onderschrijven deze opmerking van de VTC. Een GEB zal worden uitgevoerd.

De VTC is van oordeel dat de doeleinden welbepaald, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigd zijn en dat er voldaan wordt aan het principe van minimale gegevensverwerking.

Vervolgens geeft de VTC in de derde voorwaarde aan dat er geen verantwoording is voorzien voor de bewaartermijn van de verwerkte gegevens van tien jaar. De stellers van het ontwerp stellen echter vast dat de bewaartermijn van tien jaar reeds is opgenomen in het ontworpen artikel 5.52/2, §5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en wordt verantwoord in de bijhorende ontwerpnota. De bewaartermijn is namelijk ingegeven door de privaatrechtelijke verjaringstermijn van tien jaar uit artikel 2262bis van het oud Burgerlijk Wetboek. Het ontworpen artikel 5.251, §2, vijfde lid wordt aangepast, rekening houdend met de ontworpen decretale basis vervat in artikel 5.52/2, §5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zodat de bewaartermijn van de verwerkte gegevens ingaat op het moment van de beslissing van het agentschap over het al dan niet toekennen van een attest.

Wat de vierde voorwaarde betreft, stelt de VTC dat het ontwerp geen bepalingen bevat over de juistheid en de actualisatie van de persoonsgegevens (art. 5, 1, d) Algemene Verordening Gegevensbescherming). Aan het ontworpen artikel 5.251, §2, zesde lid wordt toegevoegd dat de verwerkingsverantwoordelijke hiertoe de nodige maatregelen neemt.

Tot slot beveelt de VTC aan om het voorontwerp aan te vullen met de verplichting om de vermeldingen, vermeld in artikel 12, 13, 14, 15 tot en met 22 en 34 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, op te nemen in de communicatie met de burger zodat de betrokkenen goed geïnformeerd worden over de verwerking van hun persoonsgegevens en het voor de betrokkenen duidelijk is wat hun rechten zijn en tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten. De stellers van het ontwerp stellen echter vast dat aan deze voorwaarde reeds voldaan is in het ontworpen artikel 5.52/2, §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Advies Gegevensbeschermingsautoriteit

Op 24 maart 2023 bracht de Gegevensbeschermingsautoriteit (verder GBA) het standaardadvies uit over de verwerking van persoonsgegevens (advies GBA nr. 65/2023 van 24 maart 2023). De GBA stelt dat als de aanvrager niet aangeeft dat het voorgelegde ontwerp aanleiding kan geven tot hoge risico's voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen, en als uit zijn antwoorden in het aanvraagformulier ook niet kan worden afgeleid dat dergelijke risico's aanwezig zijn, dat ze kan beslissen om te verwijzen naar het standaardadvies betreffende de redactie van normatieve teksten. In dat standaardadvies wijst ze op de belangrijkste eisen waaraan elke norm die de verwerking van persoonsgegevens regelt, moet voldoen.

Overzicht van wijzigingen die aan het ontwerpbesluit dat op 23 december 2022 principieel werd goedgekeurd, nog werden aangebracht:

- 1) Er wordt een nieuw artikel 1 ingevoegd waarin het begrip "geconventioneerde verhuurorganisatie" wordt gedefinieerd.
- 2) In artikel 7 (in het principieel goedgekeurde voorontwerp artikel 6) wordt de wijziging aan artikel 2.33/9, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 ongedaan gemaakt. Er wordt aan het derde lid een punt 5° toegevoegd. Op die manier wordt verduidelijkt dat de door de woonmaatschappij gerealiseerde geconventioneerde huurwoningen op de projectenlijst moeten staan, waarna de woonmaatschappij een aanvraag op het jaarbudget kan doen.
- 3) Rekening houdend met de aanpassingen in artikel 7 (in het principieel goedgekeurde voorontwerp artikel 6) worden er geen aanpassingen meer voorgesteld aan artikel 2.33/19, §1, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie artikel 8 (in het principieel goedgekeurde voorontwerp artikel 7)). Artikel 2.33/19, §1, vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, is van toepassing op geconventioneerde huurwoningen.
- 4) Artikel 12 van het principieel goedgekeurde voorontwerp wordt geschrapt, omdat de wijziging aan artikel 4.62, tweede lid, onterecht was.
- 5) In artikel 14 worden in de ontworpen titels 1/1, 1/2 en 1/3 verschillende aanpassingen voorgesteld.
 - De aanpassingen in ontworpen titel 1/1 (ontworpen artikel 5.47/1 en 5.47/2):

- In ontworpen artikel 5.47/1, §3, wordt verduidelijkt dat de woonmaatschappij een subsidie krijgt voor de te realiseren geconventioneerde huurwoningen, die verhuurd worden conform deel 10. Onder realisatie worden de nieuwbouw, herbouw, grondige renovatie en ingrijpende energetische renovatie begrepen. Voor geconventioneerde huurwoningen, gerealiseerd door een woonmaatschappij, wordt de markthuurprijs die als basis dient voor de subsidieberekening, bepaald op het moment van het openstellen van de eerste oproep tot kandidaatstelling. De subsidie wordt vastgeklekt voor de volledige looptijd van het project en wordt jaarlijks geïndexeerd. Daarnaast wordt verduidelijkt dat de subsidiabele periode van zeventwintig jaar per woning start vanaf de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst gesloten tussen de woonmaatschappij en de huurder van een geconventioneerde huurwoning en die opgeladen wordt in het Projectportaal. Ten slotte wordt voorgesteld om in plaats van de subsidie maandelijks uit te betalen, de uitbetalingsmodaliteiten door de minister te laten vaststellen en wordt de VMSW belast met de uitbetaling van de door de minister toegekende subsidies. Ten slotte wordt voorgesteld om de subsidie voor alle geconventioneerde huurwoningen te indexeren op 1 januari.
- In ontworpen artikel 5.47/1, §4, worden verschillende aanpassingen voorgesteld:
 - Ten eerste wordt er een onderscheid gemaakt tussen de subsidieaanvraag voor een nog niet gerealiseerd project en een project dat al volledig kan worden bewoond. De regeling voor een project dat volledig kan worden bewoond wordt opgenomen in een nieuwe paragraaf 5.
 - Ten tweede wordt aan de woonmaatschappij -zoals dat ook het geval is voor de private initiatiefnemer- opgelegd om op het ogenblik van de subsidieaanvraag de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen voor te leggen. Daarnaast moet de woonmaatschappij verklaren op eer dat ze de vereiste energieprestatiecertificaten en de akte(n) van voorlopige oplevering voor de woningen zal voorleggen en de woningen geconventioneerd te verhuren, conform de typehuurovereenkomst.
 - Ten derde wordt de woonmaatschappij verplicht om na de principiële subsidieaanvraag alle akten van voorlopige oplevering op te laden op het Projectportaal.
 - Ten vierde wordt het woord 'kalenderdagen' telkens vervangen door het woord 'dagen' (juridisch-technische aanpassing).
 - Ten slotte wordt verduidelijkt dat de minister of zijn gemachtigde een definitieve dan wel een principiële beslissing neemt over de subsidieaanvraag.
- In ontworpen artikel 5.47/1, §5, wordt verduidelijkt dat indien het project al volledig kan worden bewoond, de aanvrager de akte(n) van voorlopige oplevering van de woningen moet voorleggen.
- In ontworpen artikel 5.47/1, §6, (in het principiële goedgekeurde voorontwerp artikel 5.47/1, §5) wordt voorgesteld om de uitbetaling van de subsidie voor alle andere geconventioneerde huurwoningen van het project te starten na de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst die opgeladen is in het Woningportaal, in plaats van te voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen, vermeld in artikel 3.1, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- In ontworpen artikel 5.47/1, §7 (in het principiële goedgekeurde voorontwerp artikel 5.47/1, §6) wordt voorgesteld om de subsidie op te schorten als de woning drie opeenvolgende maanden niet verhuurd wordt als hoofdverblijfplaats. Daarnaast wordt voorgesteld om het recht op subsidie stop te zetten als ze vijf jaar opgeschort is.
- In ontworpen artikel 5.47/2 dat handelt over de subsidie voor de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, wordt de verwijzing naar titel 3 verder gespecificeerd naar Boek 5, Deel 2, Titel 3, hoofdstuk 2 en worden de voorwaarden en berekeningsregels van dat hoofdstuk van overeenkomstige toepassing gemaakt op de projecten van woonmaatschappijen die de realisatie van geconventioneerde huurwoningen beogen. In het laatste lid wordt een verschrijving rechtgezet.

- De aanpassingen in ontworpen titel 1/2 (ontworpen artikel 5.47/3 tot en met artikel 5.47/7):
 - o Er wordt een definitie van grondige renovatie voorgesteld in ontworpen artikel 5.47/3, §1, die afwijkt van de definitie vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 53° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
 - o In ontworpen artikel 5.47/3, §2, eerste lid worden een aantal aanpassingen voorgesteld:
 - Ten eerste wordt toegevoegd dat ook de gemachtigde van de minister de subsidie kan verlenen.
 - Ten tweede wordt aangegeven dat een project kan bestaan uit de nieuwbouw, de herbouw, de grondige renovatie en de ingrijpende energetische renovatie..
 - Ten derde wordt verduidelijkt dat ook gebouwen met een niet-residentiële functie die na een (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatie worden omgevormd tot woningen, eveneens kunnen worden ingezet.
 - Ten vierde wordt mogelijk gemaakt dat de private initiatiefnemer de geconventioneerde huurwoningen ook kan verhuren aan een geconventioneerde verhuurorganisatie.
 - Ten vijfde wordt in punt 4° de verwijzing naar de onderhuurovereenkomst gesloten tussen de huurder van een geconventioneerde huurwoning en de woonmaatschappij of geconventioneerde verhuurorganisatie (bijlage 32) geschrapt, want die verwijzing is niet alleen irrelevant maar bovendien is de voorwaarde onmogelijk te vervullen door de private initiatiefnemer. Indien de private initiatiefnemer de geconventioneerde huurwoningen verhuurt aan een woonmaatschappij of geconventioneerde verhuurorganisatie is enkel de hoofdhurovereenkomst de relevante subsidievoorwaarde.
 - Ten zesde wordt voorgesteld om enkel een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen op te leggen, indien dit vereist is door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een grondige renovatie betekent immers niet noodzakelijk werken die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen.
 - Ten slotte wordt verduidelijkt dat er enkel voor de sociale en geconventioneerde huurwoningen geen verbouwen mag zijn aangegaan als vermeld in artikel 5.162/1 en 5.162/2. Deze voorwaarde geldt niet voor de private huur- en koopwoningen binnen het project van de private initiatiefnemer.
 - o In ontworpen artikel 5.47/3, §2, derde lid, worden aanpassingen voorgesteld die volgen uit het gegeven dat de private initiatiefnemer de geconventioneerde huurwoningen ook aan een geconventioneerde verhuurorganisatie kan verhuren.
 - o In ontworpen artikel 5.47/3, §2, vijfde lid, wordt een nieuwe berekeningsformule van de huurprijs van een sociale huurwoning voorgesteld. Deze herformulering heeft tot doel de subsidie waarop de private initiatiefnemer aanspraak kan maken, vast te klikken en over de hele duur van het project als basis te gebruiken voor de berekening van de toe te passen huurprijs. De initieel berekende subsidie wordt jaarlijks geïndexeerd. Bij de verhuring van sociale huurwoningen moet een korting worden toegestaan van 62,5% van de subsidie, wat overeenkomt met 25% van de markthuursprijs. Daarnaast wordt verduidelijkt dat de huurprijs bepaald wordt op het ogenblik van het sluiten van de hoofdhurovereenkomst tussen de private initiatiefnemer en de woonmaatschappij voor de verhuring van de sociale huurwoningen (typehoofdhurovereenkomst opgenomen in bijlage 29).
 - o In ontworpen artikel 5.47/3, §3, worden ook de regels voor de berekening van de subsidie voor sociale en geconventioneerde huurwoningen aangepast om dezelfde reden als hierboven aangegeven voor de geconventioneerde huurwoningen van woonmaatschappijen. Net als voor de woonmaatschappij wordt de markthuursprijs van de geconventioneerde huurwoning bepaald op het ogenblik van de eerste oproep tot kandidaatstelling indien de private initiatiefnemer de geconventioneerde

huurwoningen rechtstreeks verhuurt aan het geconventioneerde doelpubliek. Indien de geconventioneerde huurwoningen worden verhuurd aan een woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie, wordt de markthuursprijs berekend op het ogenblik van het sluiten van de eerste hoofdhuurovereenkomst, gesloten overeenkomstig de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 31. Deze markthuursprijs wordt als basis gebruikt voor de berekening van de subsidie. Daarnaast wordt verduidelijkt wanneer de periode van zeventwintig jaar start namelijk ofwel vanaf de inwerkingtreding van de eerste hoofdhuurovereenkomst gesloten tussen de private initiatiefnemer en de woonmaatschappij of de geconventioneerde verhuurorganisatie (bijlage 31) ofwel vanaf de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst gesloten tussen de private initiatiefnemer en de huurder van een geconventioneerde huurwoning (bijlage 30). De eerste hoofdhuurovereenkomst en de eerste huurovereenkomst moet de private initiatiefnemer opladen in respectievelijk het Projectportaal en het Woningportaal. Ten slotte wordt voorgesteld om in plaats van de subsidie maandelijks uit te betalen, de uitbetalingsmodaliteiten door de minister te laten vastleggen. Dit biedt de mogelijkheid om het betalingsproces, dat door de VMSW zal worden beheerd, efficiënt en op maat van de verschillende categorieën van begunstigden af te stemmen.

- In ontworpen artikel 5.47/3, §4, wordt voorgesteld om de subsidie voor alle woningen te indexeren op 1 januari.
- In ontworpen artikel 5.47/4, wordt allereerst een opsplitsing gemaakt tussen de subsidieaanvraag van een nog niet gerealiseerd project (paragraaf 1) en een project dat al volledig kan worden bewoond (paragraaf 2).
 - In artikel 5.47/4, §1, wordt er verduidelijkt dat de private initiatiefnemer op het moment van de subsidieaanvraag de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet voorleggen indien het project een nieuwbouw, (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatie van woningen omvat. Daarnaast wordt de verplichting toegevoegd dat de private initiatiefnemer op eer moet verklaren dat hij indien het project een nieuwbouw, (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatie van woningen of gebouwen omvat, het EPC-bouw. Als het project een grondige renovatie van woningen of gebouwen omvat, verklaart hij op eer dat hij de energieprestatiecertificaten, vermeld in ontworpen artikel 5.47/3, §1, zal voorleggen. Net zoals dat voor de woonmaatschappij geldt, moet de private initiatiefnemer verklaren op eer dat de akte(n) van voorlopige oplevering voor de woningen of in voorkomend geval de goedkeuring(en) van de werken door de bouwheer voorgelegd zullen worden. Daarnaast moet de private initiatiefnemer verklaren op eer dat hij de volgende documenten zal overmaken: al naargelang het geval de vereiste energieprestatiecertificaten, de eerste hoofdhuurovereenkomst voor sociale huurwoningen en in voorkomend geval de eerste hoofdhuurovereenkomst voor geconventioneerde huurwoningen.
 - In artikel 5.47/4, §2, wordt verduidelijkt dat indien het project al volledig kan worden bewoond de aanvrager de akte(n) van voorlopige oplevering van de woningen in kwestie moet voorleggen en de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen of de energieprestatiecertificaten, vermeld in ontworpen artikel 5.47/3, §1, als het project een grondige renovatie van woningen omvat. Er wordt verduidelijkt dat de private initiatiefnemer de eerste hoofdhuurovereenkomst gesloten met de woonmaatschappij voor de sociale huurwoningen of in voorkomend geval de eerste hoofdhuurovereenkomst gesloten met de woonmaatschappij voor de geconventioneerde huurwoningen bij de subsidieaanvraag moet indienen. Daarnaast moet de private initiatiefnemer op eer verklaren dat het EPC-bouw in het geval het project een nieuwbouw, (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatie van woningen omvat, zal worden

- voorgelegd en dat de geconventioneerde huurwoningen in voorkomend geval, na de definitieve subsidiebeslissing, zullen worden verhuurd conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30.
- Tevens worden een aantal juridisch-technische aanpassingen aangebracht. Het is juridisch correcter te spreken van ‘het bestuursorgaan’ van de woonmaatschappij in plaats van de ‘raad van bestuur’ en van de ‘toezichthouder’ in plaats van “toezicht” of “afdeling toezicht”. Het woord ‘kalenderdagen’ wordt vervangen door het woord ‘dagen’. Ten slotte wordt verduidelijkt dat de minister of zijn gemachtigde een definitieve dan wel een principiële beslissing neemt over de subsidieaanvraag.
 - In ontworpen artikel 5.47/4, derde paragraaf, wordt bepaald dat alle hoofdhuurovereenkomsten voor de sociale huurwoningen en alle hoofdhuurovereenkomsten voor de geconventioneerde huurwoningen opgeladen worden in het Projectportaal.
 - In ontworpen artikel 5.47/5 worden drie wijzigingen aangebracht:
 - Ten eerste wordt verduidelijkt in paragraaf 1, dat de subsidie wordt uitbetaald op het ogenblik van de inwerkingtreding van de eerste hoofdhuurovereenkomst gesloten tussen de private initiatiefnemer en de woonmaatschappij voor het inhuren van de sociale huurwoningen, die opgeladen is in het Projectportaal. Deze tekstaanpassing wordt voorgesteld, aangezien er meerdere hoofdhuurovereenkomsten zullen worden gesloten (per sociale huurwoning zal er een hoofdhuurovereenkomst worden gesloten).
 - Ten tweede wordt in paragraaf 2, eerste lid, een aanpassing gedaan om de verhuring van geconventioneerde huurwoningen aan een geconventioneerde verhuurorganisatie mogelijk te maken. Ten derde wordt in paragraaf 2, tweede lid, eveneens verduidelijkt dat de subsidie uitbetaald wordt vanaf het ogenblik van de eerste gesloten hoofdhuurovereenkomst, die opgeladen is in het Projectportaal en de eerste gesloten huurovereenkomst, die opgeladen is in het Woningportaal.
 - Ten slotte wordt een nieuw derde lid toegevoegd dat tot doel heeft de VMSW, als doorgeefluik, te belasten met de opdracht tot uitbetaling van de subsidies aan private initiatiefnemers.
 - In ontworpen artikel 5.47/6 wordt eveneens voorgesteld om de subsidie op te schorten als de geconventioneerde huurwoning drie opeenvolgende maanden niet als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd. Daarnaast wordt een aanpassing gedaan om de verhuring aan een geconventioneerde verhuurorganisatie mogelijk te maken. Ten slotte wordt voorgesteld om de subsidie die vijf jaar opgeschort is, stop te zetten.
 - In ontworpen artikel 5.47/7, eerste lid, wordt een verwijzing gecorrigeerd en wordt verduidelijkt dat de SSI-subsidie enkel gebruikt kan worden voor het gedeelte van de sociale en geconventioneerde huurwoningen van het project. Daarnaast wordt de verwijzing naar titel 3 verder gespecificeerd naar Boek 5, Deel 2, Titel 3, hoofdstuk 2 en worden de voorwaarden en berekeningsregels van dat hoofdstuk van overeenkomstige toepassing gemaakt op de projecten die de realisatie van geconventioneerde huurwoningen beogen. Ten slotte worden de woorden ‘kalenderdagen’ en ‘kalenderdag’ respectievelijk vervangen door de woorden ‘dagen’ en ‘dag’.
 - De aanpassingen in ontworpen titel 1/3 (ontworpen artikel 5.47/8):
 - In het ontworpen artikel 5.47/8, wordt in het eerste lid de termijn van twee jaar aangepast naar drie jaar, conform artikel 6, eerste lid, van het Commissiebesluit van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen. Daarnaast wordt een tweede lid toegevoegd om te verduidelijken dat de private initiatiefnemers en

woonmaatschappijen zich ertoe moeten verbinden om inzage te geven in bepaalde stukken in het geval van controle op staatssteun.

6) In artikel 15 wordt een verschrijving rechtgezet.

7) In artikel 17 (in het principiële goedgekeurde voorontwerp artikel 19) worden twee aanpassingen voorgesteld.

- Ten eerste wordt voorgesteld om geen bijkomende informatieplicht op te leggen aan de aanvrager van een verbouwen bij overdracht van het gehuurde goed waarvoor werken zijn uitgevoerd naar aanleiding van een verbouwen. Artikel 38, eerste lid, Vlaams Woninghuurdecreet legt de eigenaar-vervreemder reeds een informatieplicht op. Deze informatieplicht houdt in dat eigenaar-vervreemder voor het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-overnemer op de hoogte brengt van het feit dat het goed verhuurd is en van het type van huurovereenkomst. Daarnaast moet de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht vermelden dat het goed verhuurd is en moeten de gegevens van die huurovereenkomst worden opgenomen. Het Vlaams Woninghuurdecreet voorziet dus al een algemene informatieplicht bij de verkoop van een verhuurde woning. De eigenaar-vervreemder heeft er daarbij belang om de overnemer tegelijk ook te informeren over het feit dat hij een verbouwen heeft gesloten. Hij zal immers zelf de eventuele gevolgen ondervinden wanneer de woning, na overdracht, niet meer wordt verhuurd conform de voorwaarden van deze lening. Voordelen uit de Mijn Verbouwen voor de huurder, zoals de korting op de huurprijs, zal de overnemer bovendien hoe dan ook moeten respecteren, aangezien deze korting in de huurovereenkomst wordt opgenomen en de overnemer in alle rechten en verplichtingen treedt van de aanvankelijke verhuurder. Sectororganisaties gaven aan dat de meerwaarde van een bijkomende, specifieke informatieplicht niet opweegt ten opzichte van de administratieve lasten die met die verplichting gepaard zouden gaan
- Ten tweede wordt voorgesteld om expliciet in te schrijven dat er aanmaning komt bij niet-naleving van de voorwaarden, vermeld in artikel 5.162/2, §1, en wordt er een periode vastgelegd waarbinnen de aanvrager de voorwaarden opnieuw dient te respecteren alvorens de sanctie op te leggen.

8) In artikel 19 (in het principiële goedgekeurde voorontwerp artikel 21) worden in het ontworpen deel 10 (ontworpen artikel 5.247 tot en met artikel 5.258) verschillende aanpassingen voorgesteld.

- In ontworpen artikel 5.249, eerste en derde lid, wordt toegevoegd dat een private initiatiefnemer de geconventioneerde huurwoning ook kan verhuren aan een geconventioneerde verhuurorganisatie en dat in dat geval de geconventioneerde verhuurorganisatie gebruik moet maken van de daartoe bestemde typehuurovereenkomst.
- In ontworpen artikel 5.250, §1, wordt een nieuw vierde lid ingevoegd om de voorwaarden wat betreft personen ten laste volledig te enten op het stelsel van de Mijn VerbouwenPremie.
- In ontworpen artikel 5.250, §2, worden een aantal aanpassingen voorgesteld zodat de voorwaarden voor de doelgroep van de geconventioneerde verhuur volledig overeenstemmen met de voorwaarden van de doelgroep van het stelsel van de Mijn VerbouwenPremie. Daarom wordt het woord 'gezinsleden' telkens vervangen door 'gehuwde of wettelijk samenwonende partner' en wordt voor de inkomensgrenzen verwezen naar die voor de doelgroep 2 van de Mijn VerbouwenPremie, vermeld in artikel 5.187, tweede lid, in plaats van de inkomensgrenzen nogmaals te herhalen, wat het risico op niet-gelijktijdige indexeringen kan vermijden.
- In ontworpen artikel 5.251, §2, eerste lid, wordt de rechtsgrond voor de verwerking van persoonsgegevens gecorrigeerd. De verwerking is namelijk noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust. Daarnaast wordt de VMSW geschrapt uit het ontworpen lid, omdat zij sinds de fusie met het agentschap Wonen-Vlaanderen, niet langer optreedt als verwerkingsverantwoordelijke. In het tweede lid, wordt eveneens het woord 'gezinsleden' vervangen door 'gehuwde of wettelijk samenwonende partner'. Gelet op

- het feit dat rekening wordt gehouden met de gehuwde of wettelijk samenwonende partner en niet langer de gezinsleden, worden in het derde lid, 1°, de woorden “en het aantal personen dat in de woning zal wonen” geschrapt. Daarnaast worden in het derde lid, 2°, de woorden “en de vorige adressen” ook geschrapt. Ten slotte wordt in het vijfde en zesde lid, tegemoetgekomen aan een aantal opmerkingen van de VTC.
- In het ontworpen artikel 5.252, §1, tweede lid, wordt het woord ‘kalenderdagen’ vervangen door het woord ‘dag’.
 - Rekening houdend met de duurtijd die de toewijzingsregels, vermeld in artikel 5.253 e.v, tot gevolg kunnen hebben, wordt in het ontworpen artikel 5.252, §2, tweede lid, voorgesteld om de geldigheidsduur van een attest op te trekken van zes naar twaalf maanden.
 - In het ontworpen artikel 5.252, §3, wordt enerzijds de termijn waarbinnen de aanvrager beroep kan instellen tegen de beslissing van het agentschap over het attest ingekort tot vijftien dagen en anderzijds wordt bepaald dat indien een attest wordt toegekend bij beroepsbeslissing door het agentschap de geldigheidstermijn van het attest begin te lopen vanaf de beroepsbeslissing. Deze wijzigingen hebben tot doel de aanvrager aan te zetten om spoedig beroep in te dienen zodat in het geval hij een geldig attest ontvangt in beroep, hij eventueel nog betrokken kan worden in de rangschikking van het project, waarvoor hij zich kandidaat heeft gesteld. Indien de binnen de termijn van vijftien dagen geen beroep instelt, kan hij steeds kosteloos een nieuw attest aanvragen.
 - In het ontworpen artikel 5.253 wordt bijkomend een definitie voorgesteld van ‘oproep tot kandidaatstelling’ om duidelijk te maken dat niet alle geconventioneerde huurwoningen opgenomen in de subsidieaanvraag van de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer in één oproep tot kandidaatstelling moeten worden opgenomen. Het staat de geconventioneerde verhuurder (de private initiatiefnemer, de woonmaatschappij of de geconventioneerde verhuurorganisatie) vrij om zelf te bepalen welke woningen hij opneemt in de oproep tot kandidaatstelling.
 - Er wordt een nieuw artikel 5.254 voorgesteld om het Woningportaal vorm te geven.
 - In ontworpen artikel 5.255, §1 (in het principiële goedgekeurde voorontwerp ontworpen artikel 5.254, §1) worden vier wijzigingen voorgesteld:
 - Ten eerste wordt verduidelijkt dat de regels in verband met de oproep tot kandidaatstelling vervat in artikel 5.255 en volgende enkel van toepassing zijn voor de eerste verhuring van de geconventioneerde huurwoningen.
 - Ten tweede wordt de principiële subsidiebeslissing losgekoppeld van de oproep tot kandidaten.
 - Ten derde wordt verduidelijkt dat de verhuurder slechts de te betalen huurprijs dient op te nemen in de oproep en dat de verhuurder geen informatie moet opnemen over het selectieproces, aangezien deze informatie voor alle oproepen dezelfde zal zijn.
 - Ten slotte wordt de verhuurder de verplichting opgelegd om voldoende publiciteit te geven aan de oproep tot kandidaatstelling die hij openstelt op het Woningportaal.
 - In ontworpen artikel 5.255, §2 (in het principiële goedgekeurde voorontwerp ontworpen artikel 5.254, §2) worden verschillende wijzigingen voorgesteld:
 - Ten eerste wordt verduidelijkt dat de personen zich kandidaat moeten stellen op het Woningportaal.
 - Ten tweede wordt voorgesteld dat de personen zich ook zonder geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°, kandidaat kunnen stellen.
 - Ten derde moeten de personen zich kandidaat stellen voor een type woning. De woningen worden getypeerd aan de hand van het aantal slaapkamers.
 - Ten vierde wordt bepaald dat na het sluiten van de oproep tot kandidaatstelling het agentschap een willekeurige rangschikking doet van de kandidaten per type woning.

- Ten vijfde wordt verduidelijkt dat de kandidaten op het ogenblik van de rangschikking evenwel over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2° dienen te beschikken.
 - Ten slotte wordt voorgesteld dat het agentschap de verhuurder per type woning een selectielijst van kandidaten bezorgt. Het aantal geselecteerde kandidaten opgenomen in de selectielijst, bedraagt het dubbele van het aantal geconventioneerde huurwoningen per type woning in de oproep tot kandidaatstelling, behalve als er onvoldoende personen zich kandidaat hebben gesteld.
- In ontworpen artikel 5.255, §3, eerste lid (in het principiële goedgekeurde voorontwerp ontworpen artikel 5.254, §3, eerste lid) wordt bepaald wat er gebeurt als de verhuurder onvoldoende geconventioneerde huurwoningen kan toewijzen. Het agentschap zal in dat geval een nieuwe selectielijst bezorgen. Zo wordt gewaarborgd dat de geconventioneerde verhuurder de nog niet toegewezen of vrijgekomen geconventioneerde huurwoningen zal aanbieden aan alle kandidaten. Indien er geen rangnummers meer zijn, wordt niet langer verplicht een nieuwe oproep tot kandidaatstelling georganiseerd. Het ontworpen artikel 5.225, §3, tweede lid, bepaalt dat de geconventioneerde verhuur bij uitputting van alle selectielijsten, zelf instaat voor de toewijzing van de geconventioneerde huurwoningen. Hij heeft echter ook de mogelijkheid om opnieuw een oproep tot kandidaatstelling te lanceren via het Woningportaal.
- In ontworpen artikel 5.255, §4, (in het principiële goedgekeurde voorontwerp ontworpen artikel 5.254, §4) wordt bepaald welke gegevens uitgewisseld worden tussen het agentschap en de verhuurder (en omgekeerd).
- In ontworpen artikel 5.257 (in het principiële goedgekeurde voorontwerp ontworpen artikel 5.256) worden drie wijzigingen voorgesteld:
 - Allereerst wordt in het eerste lid een tekstuele overbodigheid geschrapt. In een nieuw tweede lid wordt de verhuurder verplicht om alle gesloten huurovereenkomsten met een geconventioneerde huurder en de bijgevoegde addenda, op te laden in het Woningportaal. Deze verplichting waarborgt dat het agentschap kan controleren dat de verhuurder de hem opgelegde voorwaarden vervat in deel 10, respecteert. Bij niet-naleving van die voorwaarden wordt de subsidie voor de geconventioneerde huurwoning namelijk geschorst.
 - Daarnaast wordt voorgesteld om bij gebrek aan overeenstemming tussen de verhuurder en (kandidaat-)huurder over de gebruikte parameters, een vaststelling te kunnen laten uitvoeren door een controleur. Indien de controleur vaststelt dat de gebruikte parameters niet overeenstemmen met de werkelijkheid, heeft dit een opschorting van de subsidie tot gevolg conform artikel 5.47/1, §6, eerste lid, 3°, en 5.47/6, eerste lid, 4°.
 - Ten slotte wordt bepaald dat het agentschap gegevens in het woningregister, vermeld in artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zal verwerken.
- In ontworpen artikel 5.258 (in het principiële goedgekeurde voorontwerp ontworpen artikel 5.257) wordt de berekening van de huurprijs van de geconventioneerde huurwoning aangepast. Hier wordt het principe verankerd dat de huurprijs die door de verhuurder aan de private huurder wordt aangerekend nooit hoger mag zijn dan de markthuurprijs bij sluiting van de huurovereenkomst verminderd met minstens de helft van de subsidie en ieder geval begrensd is tot 900 euro (of 1000 euro in welbepaalde steden). Daarnaast wordt verduidelijkt dat de markthuurprijs berekend wordt op het ogenblik van het sluiten van de huurovereenkomst tussen de geconventioneerde huurder en de geconventioneerde verhuurder (bijlage 30 en bijlage 32) en op het ogenblik van het sluiten van de hoofdhuurovereenkomst tussen de private initiatiefnemer en de woonmaatschappij of de geconventioneerde verhuurorganisatie (bijlage 31). Ten slotte wordt het vijfde lid opgeheven. Het betrof de indexatie van de korting die overbodig is geworden aangezien de huurprijs die

vastligt in de huurovereenkomst met de private huurder, zal geïndexeerd worden volgens de regels van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

- 9) In artikel 20 en 225 (in het principiële goedgekeurde voorontwerp artikel 22 en 23) stellen de stellers van dit ontwerp voor om 'bescheiden' te schrappen uit de modelstatuten van woonmaatschappijen. Een meer generieke formulering zal vermijden dat de statuten bij inwerkingtreding van het geconventioneerd huren andermaal dienen te worden aangepast.
- 10) Er worden twee nieuwe artikelen 21 en 23 ingevoegd om twee errata recht te zetten in respectievelijk bijlage 10 en 11 bij het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- 11) In artikel 25 (in het principiële goedgekeurde voorontwerp artikel 25) wordt bijkomend de inwerkingtreding bepaald van artikel 14 en artikel 19 die respectievelijk de subsidiëringsregels en de verhuurregels omvatten.
- 12) In de ontworpen typehuurovereenkomsten, opgenomen in bijlagen 29, 30, 31 en 32, worden de volgende aanpassingen voorgesteld:
 - De bepalingen van de typehuurovereenkomsten zijn aangepast aan de gewijzigde bepalingen in het uitvoeringsbesluit. Zo worden de clausules over de huurprijs en over de indexatie vereenvoudigd, doordat de korting meteen in de huurprijs verrekend zit.
 - Om de kenbaarheid van het recht te verhogen, worden enkele principes uit het Vlaams Woninghuurdecreet, zoals inzake kosten en lasten, uitdrukkelijk ingeschreven in de typehuurovereenkomst.
 - Vanaf 1 januari 2023 voorziet het Decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003 in een specifieke informatieplicht met betrekking tot de overstromingsgevoeligheid van de woning en het perceel. Bij verhuring voor meer dan negen jaar moet de verhuurder kandidaat-huurders informeren aan de hand van een G- en een P-score. In de typehuurovereenkomsten wordt daartoe een clausule voorzien.
 - In bijlage 31 wordt een vrijwaringsclausule opgenomen, waarbij de woonmaatschappij of de geconventioneerde verhuurorganisatie zich verbindt om bij onderverhuring de voorwaarden van het geconventioneerde huurstelsel te respecteren en de verhuurder bij tekortkomingen te vrijwaren.

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, geconventioneerde verhuurorganisatie of private initiatiefnemer die geconventioneerde huurwoningen aanbiedt. De huurprijs voor de geconventioneerde huurwoning is de verlaagde markthuurprijs, 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 liggen. 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 maximaal 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 subsidie kunnen verkrijgen per sociale huurwoning. Na de gesubsidieerde termijn van hoogstens 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 of geconventioneerde verhuurorganisatie die ze op haar beurt geconventioneerd verhuurt ofwel rechtstreeks aan een geconventioneerde huurder. De private initiatiefnemer ontvangt een subsidie als hij de woning verhuurt aan de voorwaarden voor geconventioneerde verhuur. Als de woning niet geconventioneerd wordt verhuurd, wordt de subsidie opgeschort tot de woning terug geconventioneerd 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 geconventioneerd 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 subsidie.

Met het geconventioneerd 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

Er wordt een definitie van het begrip geconventioneerde verhuurorganisatie opgenomen. De omschrijving is geënt op de uitzondering op het verbod op de volledige onderverhuuring vervat in artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Artikel 2

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 attesterings- en toewijzingssysteem 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 3

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 geconventioneerde huurwoningen kan realiseren.

Artikel 4

In artikel 4 worden de bepalingen aangepast naar aanleiding van de te doorlopen programmatie van de geconventioneerde huurwoningen. De geconventioneerde huurwoningen zullen namelijk ook de programmatiecyclus moeten doorlopen wanneer zij worden opgericht door de woonmaatschappij. Deze projecten zullen in de programmatiecyclus 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 5 tot en met 8

Er worden technische aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van de wijzigingen van artikel 4

Artikel 9 tot en met 11

In artikel 4.1, 4° van het Besluit 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 12

In artikel 12 wordt een eerdere verkeerde verwijzing rechtgezet.

Artikel 13

Er wordt expliciet bepaald dat voor de berekening van de personeels- en werkingsubsidie 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 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 vast van de subsidie voor woonmaatschappijen voor de huurwoningen die ze zelf realiseren. De subsidie voor de verhuur van de geconventioneerde huurwoningen wordt voor elke woning die behoort tot een project van een woonmaatschappij, op de dag dat de eerste oproep tot kandidaatstelling wordt opengesteld, vastgesteld op basis van de markthuurlprijs van de betreffende geconventioneerde huurwoning die uit de bevraging van de schattingstool, op basis van de kenmerken van de woning, blijkt. Die markthuurlprijs is gebaseerd op de hedonische huurprijs, die driejaarlijks wordt geactualiseerd en maandelijks wordt geïndexeerd in functie van de evolutie van de gezondheidsindex. De subsidie bedraagt 30% van de aldus vastgestelde markthuurlprijs. De subsidie wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd. Bij de eerste indexatie op 1 januari 2024 zal rekening worden gehouden met de inflatie die zich heeft voorgedaan in de periode

tussen de vaststelling van de subsidie en 1 januari 2024. De minister bepaalt de uitbetalingsmodaliteiten omtrent de subsidie. De subsidie wordt verleend voor een maximale termijn van zeventwintig jaren en wordt uitbetaald door de VMSW. De subsidiabele periode van zeventwintig jaar voor elke woning behorend tot het project start vanaf de dag van de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst die gesloten wordt tussen de woonmaatschappij en de huurder van een geconventioneerde huurwoning en opgeladen is op het Projectportaal.

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.

In de vierde en vijfde 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 zesde 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 zevende 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, ten derde als de voorwaarden, vermeld in deel 10 van boek 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet worden nageleefd (deel 10 omvat onder meer de regels inzake de toewijzing en de verhuur van geconventioneerde huurwoningen) en ten slotte als de woning drie opeenvolgende maanden niet als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd. De opschorting duurt zolang de inbreuken plaatsvinden en de uitbetaling van de subsidie wordt hervat als de inbreuken stopgezet zijn. Wanneer de opschorting van de subsidie vijf jaar duurt, wordt de subsidie per woning stopgezet. De subsidie voor het verhuren van geconventioneerde huurwoningen blijft namelijk gedurende de opschorting ervan gereserveerd, ook al heeft de woonmaatschappij mogelijk geen interesse meer in het subsidiestelsel. Om te vermijden dat de subsidie nodeloos wordt gereserveerd, wordt de subsidie stopgezet na een periode van vijf opeenvolgende jaren. 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. De voorwaarden voor SSI-subsidiëring en de berekeningswijze zoals die vandaag gelden voor sociale huurwoningen worden van toepassing gemaakt op deze projecten. Dit gebeurt door de regels van hoofdstuk 2 van titel 3 van deel 2 overeenkomstige toepassing te maken, behoudens het artikel 5.60 dat specifieke regels vaststelt voor een welbepaald type van gemengde projecten.

- **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 in de eerste paragraaf een definitie opgenomen van grondige renovatie die afwijkt van de algemene definitie, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 53° van het Besluit

Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze definitie is zowel van toepassing op projecten van private initiatiefnemers als van woonmaatschappijen.

In het ontworpen artikel 5.47/3 wordt er in de tweede 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, de vervangingsbouw of een grondige (energetische) renovatie. Voor het project moet er een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn verleend in de afgelopen vijf jaar te rekenen vanaf de subsidieaanvraag, tenzij het project een grondige renovatie van woningen of gebouwen omvat waarvoor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd vereist.

Er wordt tevens bepaald dat deze woningen moeten worden verhuurd aan een specifieke doelgroep, waarbij er gebruik moet worden gemaakt van type(hoofd)huurovereenkomsten (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 62,5% van de subsidie. De markthuurprijs wordt bepaald op het ogenblik van de sluiting van de hoofdhuurovereenkomst tussen de woonmaatschappij en de private initiatiefnemer.

De derde 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 private initiatiefnemer verhuurt aan een woonmaatschappij bedraagt de subsidie 40% van de markthuurprijs van de sociale huurwoning zoals die uit de schattingstool blijkt bij het sluiten van de eerste hoofdhuurovereenkomst, die wordt opgeladen in het Projectportaal. Voor geconventioneerde huurwoningen, die rechtstreeks door de private initiatiefnemer worden verhuurd, wordt de subsidie bepaald op 30% van de markthuurprijs van de geconventioneerde huurwoning bij de openstelling van de eerste oproep tot kandidaatstelling. Voor de geconventioneerde huurwoning, die via een woonmaatschappij of via een geconventioneerde verhuurorganisatie wordt verhuurd, bedraagt de subsidie 30% van de markthuurprijs van de geconventioneerde huurwoning bij het sluiten van de eerste hoofdhuurovereenkomst, die wordt opgeladen in het Projectportaal.

Respectievelijk minimaal 62,5 % en de helft van de subsidie dient zich rechtstreeks te vertalen in een korting op de markthuurprijs voor de sociale dan wel geconventioneerde huurder (cf. ontworpen art. 5.258).

Private initiatiefnemers zullen onder voorwaarden voor hun geconventioneerde 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, §2. 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, de geconventioneerde verhuurorganisatie of de geconventioneerde huurders. De periode van zeventwintig jaar start respectievelijk vanaf het ogenblik van de inwerkingtreding van de eerste hoofdhurovereenkomst die gesloten is tussen de private initiatiefnemer en de woonmaatschappij of de geconventioneerde verhuurorganisatie of vanaf de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst gesloten tussen de private initiatiefnemer en de huurder van een geconventioneerde huurwoning.

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 het bestuursorgaan van de woonmaatschappij. Deze beslissing wordt voorgelegd aan de toezichthouder. Bij ontstentenis aan een afdoende motivering treedt de toezichthouder op tegen de betreffende beslissing. De private initiatiefnemer dient in het geval het project een nieuwbouw, (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatie van woningen omvat, verklaren op eer dat hij een EPC-bouw zal voorleggen. Een EPC-bouw wordt opgemaakt bij een EPB-aangifte. Die aangifte moet uiterlijk ingediend worden volgens de termijnen vastgelegd in artikel 11.1.8, §1 (voor nieuwbouw en gelijkaardig) en §1/1 (voor Ingrijpende energetische renovatie) van het Energiedecreet van 8 mei 2009. Voor grondige renovaties dient een verklaring op eer te worden toegevoegd dat de vereiste energieprestatiecertificaten zullen worden voorgelegd.

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. De private initiatiefnemer moet de eerste hoofdhurovereenkomst opladen op het Projectportaal en in voorkomend geval de eerste huurovereenkomst opladen in het Woningportaal.

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. Wanneer de opschorting van de subsidie vijf jaar duurt, wordt de subsidie per woning stopgezet. De subsidie voor het verhuren van geconventioneerde huurwoningen en in voorkomend geval sociale huurwoningen blijft namelijk gedurende de opschorting gereserveerd, ook al heeft de private initiatiefnemer mogelijks geen interesse meer in het subsidiestelsel. Om te vermijden dat de subsidie nodeloos wordt gereserveerd, wordt de subsidie per woning stopgezet na een periode van vijf opeenvolgende jaren.

In het ontworpen artikel 5.47/7 wordt er voorzien in een bepaling waarbij infrastructuurwerken kunnen worden gesubsidieerd (SSI-subsidiëring) 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 voorwaarden die moeten vervuld zijn om recht te hebben op de SSI-subsidie vinden hun basis in de bepalingen die van toepassing zijn voor SSI-subsidiëring verleend voor sociale huurwoningen. Ook de berekeningswijze van de subsidie voor de verschillende verrichtingen wordt volledig afgestemd op de regels van hoofdstuk 2 van titel 3 van deel 2 overeenkomstige toepassing te maken.

. De private initiatiefnemer dient tevens de verplichtingen na te leven zoals deze vervat zijn in artikel 2.33/12 en dient derhalve een informatievergadering te organiseren. De 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. Om het onderzoek op overcompensatie mogelijk te maken, moeten de woonmaatschappij en de private initiatiefnemer de subsidietoekennende overheid de nodige informatie en documentatie hiervoor bezorgen.

Artikel 15

Dit betreft de rechtzetting van een verschrijving in de huidige tekst van het besluit.

Artikel 16

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

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

Artikel 17

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 verbouwen 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 verbouwen 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 verbouwen werd aangevraagd, verhuurt op basis van een renovatiehuurovereenkomst (artikel 13 Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018).

De huurprijs blijft begrensd tot de markthuurprijs, die wordt berekend via de private huurschatter. Ook de begrenzing tot 900 (of 1000 euro in bepaalde steden) blijft behouden. Er wordt echter verduidelijkt dat die laatste begrenzing betrekking heeft op het resultaat van de huurprijs vermindert met de maandelijkse korting. Het verschil tussen de markthuurprijs 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 verbouwlening 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 verbouwlening. 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 verbouwlening (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 verbouwlening 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 vermindert 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.

Nieuw is eveneens dat in artikel 5.162/2, §2 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 verbouwlening 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 verbouwlening 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, stuurt het agentschap een eerste aanmaning aan de aanvrager om zich (opnieuw) in regel te stellen. Als de aanvrager of zijn rechtsopvolger na het verstrijken van drie maanden na de eerste aanmaning, de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1, echter niet naleeft, kan het agentschap Wonen in Vlaanderen de aanvrager en het energiehuis meedelen dat de verbouwlening haar renteloze karakter of de korting op de wettelijke rentevoet verliest. Het energiehuis, zal de maand volgend op de 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.

De verplichtingen die op de aanvrager of zijn rechtsopvolger rusten in het kader van de verbouwlening, beletten niet dat de woning tijdens de huurperiode wordt overgedragen. Conform artikel 38, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet treedt de nieuwe eigenaar daarbij 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 opzegmogelijkheden. 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 verbouwlening (of zijn rechtsopvolger) die gedurende negen jaar moet instaan voor het naleven van de voorwaarden van de verbouwlening. Bij niet-naleving van de voorwaarden door de verkrijger van het zakelijk recht zullen de voorwaarden bepaald in paragraaf 1 in elk geval worden afgedwongen van de aanvrager van de verbouwlening (en niet van de overnemer).

Artikel 18

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

Artikel 19

Artikel 19 voert een nieuw deel 10 in waarin het attestering- en toewijzingssysteem voor geconventioneerde huurwoningen en 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 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 of aan de geconventioneerde verhuurorganisatie, als rechtstreeks aan de geconventioneerde huurders.

De verhuring gebeurt met de typehuurovereenkomsten die als bijlage bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden toegevoegd. Naast de in de typehuurovereenkomsten genoemde bepalingen,

is ook de wet van 4 april 2019 houdende wijziging van het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot misbruiken van economische afhankelijkheid, onrechtmatige bedingen en oneerlijke marktpraktijken tussen ondernemingen, aanvullend van toepassing op de typehuurovereenkomsten die als bijlage 30 en 31 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden toegevoegd indien de private initiatiefnemer een onderneming is in de zin van artikel I.1, eerste lid, 1^o WER.

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. De inkomensgrenzen, vermeld in artikel 5.187, tweede lid, worden gehanteerd.

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. Indien de aanvrager in beroep toch blijkt te voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden, wordt een attest verleend, maar de geldigheidsduur start op het ogenblik van het verlenen van het attest in beroep. Er wordt afgeweken van het algemeen principe dat een beroepsbeslissing een retroactieve werking heeft. Die afwijking wordt gerechtvaardigd doordat een retroactieve werking van de beroepsbeslissing niet verzoenbaar is met de toewijzingsregels vervat in het ontworpen hoofdstuk 3. Allereerst mist de aanvrager namelijk een kans een laag rangnummer toegekend te krijgen. Er is geen garantie dat de aanvrager in de eerste selectielijst zou worden opgenomen. Daarnaast gebeurt de rangschikking van de kandidaten op basis van geldige kandidaatstellingen. Indien het agentschap steeds de rangschikking moet uitstellen tot alle beroepsaanvragen zijn behandeld of de mogelijkheid tot indienen van een beroep is verstreken, wordt de toewijzingsprocedure (mogelijks) onnodig verlengd, wat zowel voor de verhuurder als de kandidaat-huurders niet bevordelijk is. De geldigheidstermijn van het attest bedraagt twaalf maanden, wat het voor de persoon in kwestie draaglijker maakt om zijn zoektocht naar een andere geconventioneerde huurwoning verder te zetten.

De ontworpen artikelen 5.253 tot en met 5.258 bepalen een aantal specifieke voorwaarden waaronder de geconventioneerde huurwoningen moeten worden verhuurd. Zo moet de eerste verhuring van een geconventioneerde huurwoning gebeuren op basis van een oproep tot kandidaatstelling op het Woningportaal. Het Woningportaal is een digitaal platform dat door het agentschap beheerd wordt, bedoeld om de verhuurder en de kandidaat-huurder van een geconventioneerde huurwoning naar elkaar toe te leiden. Op het platform worden de oproepen tot kandidaatstellingen door de verhuurder gepubliceerd en beheerd. De verhuurder bepaalt namelijk zelf hoe lang hij zijn oproep tot kandidaatstelling openstelt (zie art. 5.255, §1, vierde lid) en zal kunnen nagaan hoeveel geïnteresseerden zich reeds hebben aangemeld voor zijn geconventioneerde woonproject.

Geïnteresseerden, met of zonder een geldig attest, in een geconventioneerde huurwoning melden zich op het Woningportaal aan voor een welbepaald type woning binnen het project. Het project wordt onderverdeeld in type woningen aan de hand van het aantal slaapkamers.

Na het sluiten van de oproep tot kandidaatstelling rangschikt het agentschap Wonen in Vlaanderen de aangemelde kandidaten per type woning in willekeurige volgorde. Op het ogenblik van de rangschikking dienen de aangemelde kandidaten over een geldig attest te beschikken. Na de rangschikking bezorgt het agentschap de verhuurder (de woonmaatschappij, de geconventioneerde verhuurorganisatie of de private initiatiefnemer) per type woning een selectielijst van kandidaten met de laagste rangnummers en die selectielijst bestaat uit het dubbele van het aantal vrijstaande geconventioneerde verhuurwoningen in het project, tenzij er onvoldoende kandidaten waren. De verhuurder moet de woningen in het project aan personen uit deze selectielijst aanbieden, 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. Daarnaast kan het voorvallen dat een

kandidaat zelf besluit om het aanbod niet te aanvaarden. Dat kan bijvoorbeeld wanneer hij kandideerde voor meerdere types woningen of voor meerdere projecten en reeds het aanbod voor een andere woning aanvaardde. In dat scenario zal de verhuurder voldaan hebben aan de verplichting om de woning aan de kandidaat in kwestie aan te bieden.

Door te werken met een selectielijst wordt de verhuring geobjectiveerd: elke geïnteresseerde kan zich aanmelden en heeft, door de willekeurige rangschikking, 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. Indien de selectielijst is uitgeput, vraagt de verhuurder een nieuwe lijst aan bij het agentschap. Als niet alle geconventioneerde huurwoningen kunnen worden toegewezen, omdat alle gerangschikte kandidaten zijn uitgeput, staat de verhuurder zelf in voor de toewijzing van de geconventioneerde huurwoningen. Hij wordt met andere woorden niet verplicht om een nieuwe oproep tot kandidaatstelling te publiceren op het Woningportaal, maar kan het wel indien hij dat wil.

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. De typehuurovereenkomsten van bijlage 30 en 32 wijken daarbij niet af van de bepalingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet. Voor de toepassing van andere instrumenten van het woonbeleid, zoals de huursubsidie of de Mijn Verbouwen, beantwoorden zij dus aan de vereiste dat de huurovereenkomst is opgesteld conform titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de verhuurder en de (kandidaat-)huurder over de gebruikte parameters voor het bepalen van de markthuurprijs, kan iedere partij verzoeken om een onderzoek ter plaatste te laten uitvoeren door een personeelslid van het agentschap of een derde die ze daartoe aanstelt.

De verhuurder zal een korting op de markthuurprijs moeten toekennen. De markthuurprijs 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 en wordt berekend op het ogenblik van het sluiten van de huurovereenkomst of hoofdhurovereenkomst. In ieder geval mag de huurprijs die de huurder van een geconventioneerde huurwoning moet betalen niet hoger zijn dan de markthuurprijs bij het sluiten van de huurovereenkomst verminderd met de korting die minimaal de helft is van de subsidie. Als het verschil tussen de markthuurprijs en de korting hoger is dan 900 euro of 1000 euro als de woning in bepaalde gemeenten ligt, wordt de maximale huurprijs begrensd tot die bedragen.

In het geval de private initiatiefnemer de geconventioneerde huurwoning(en) verhuurt aan de woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie, wordt de huurprijs conform het ontworpen artikel 5.258 berekend. Zolang de markthuurprijs de maximale begrenzing van 900 (of 1000 euro in bepaalde steden) niet overschrijdt, mag de woonmaatschappij of de geconventioneerde verhuurorganisatie een hogere huurprijs aanrekenen dan degene die zij betaalt aan de private initiatiefnemer. Er kan uiteraard alleen verhuurd worden aan personen die over een geldig attest beschikken bij het sluiten van de huurovereenkomst. Dit betekent dat bij ondertekening van de huurovereenkomst iedere huurder over een geldig attest dient te beschikken. Bij iedere vervaldag 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 20 tot en met 23

Deze artikelen brengen wijzigingen aan in de bijlagen 10 en 11 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (de modelstatuten van de woonmaatschappijen). Er wordt enerzijds een erratum rechtgezet (art. 21 en 23). Anderzijds wordt er niet langer melding gemaakt van het bescheiden woonaanbod

(art. 20 en 22). Bij de opmaak van de modelstatuten na de wijzigingen die door het decreet van 9 juli 2021 werden aangebracht, was niet voorzien dat het bescheiden woonaanbod-stelsel zou worden afgeschaft door de invoering van het stelsel geconventioneerde verhuur, zoals nu in voorbereiding. De voorgestelde formulering (alleen verwijzen naar een woonaanbod) laat toe dat de Vlaamse Regering of de decreetgever regelgevende initiatieven kan nemen inzake het door de woonmaatschappijen te realiseren woonaanbod, zonder dat de modelstatuten en daardoor de erkenningsvoorwaarden van de woonmaatschappijen aan deze wijzigingen dienen te worden aangepast. Een meer generieke formulering zal vermijden dat de statuten bij inwerkingtreding van het geconventioneerde wonen andermaal dienen te worden aangepast.

Artikel 24

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

Artikel 25

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van de opgesomde bepalingen in het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen. Daarnaast wordt bepaald dat artikel 14 (subsidiestelsel) in werking treedt op 30 juni 2023 en artikel 19 (geconventioneerde verhuurstelsel) in werking treedt op 30 september 2023.

Artikel 26

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

3 BESTUURLIJKE IMPACT

Hiervoor kan verwezen worden naar de nota aan Vlaamse regering bij de eerste principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 23 december 2022 (VR 2022 1312 DOC.1600-ITER).

4 VERDER TRAJECT

De principieel goedgekeurde tekst zal voor advies worden voorgelegd aan 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 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 principiële goedgekeurde tekst.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het principiële 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 Vlaamse Toezichtcommissie;
4. het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit.