

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Voorliggend besluit geeft uitvoering aan het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten 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, de geconventioneerde verhuurorganisatie 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 (zie VR 2022 1312 DOC.1600/1);
- het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (advies wetgeving VTC nr. 2023/011) van 17 januari 2023 (zie VR 2022 1312 DOC.1600/1);
- het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit nr. 65/2023 van 24 maart 2023 (zie VR 2022 1312 DOC.1600/1);
- het advies van de Raad van State nr. 73.569/3 van 2 juni 2023.

Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd principiële goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 december 2022 (VR 2022 1312 DOC.1600/1 tot en met DOC.1600/6) en op 28 april 2023 (VR 2023 2804 DOC.0475/1 tot en met DOC.0475/8).

Advies Raad van State

Het advies van de Raad van State, nr. 73.569/3 werd op 3 juni 2023 verkregen.

De Raad van State stelt dat voor de rechtsgrond voor het ontworpen artikel 5.47/1, §1, een beroep kan worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid, in samenhang met artikel 4.24, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd bij artikel 35 van het decreet van 21 april 2023. De stellers van het ontwerp zijn echter van mening dat de rechtsgrond voor het verlenen van leningen door de VMSW aan woonmaatschappijen opgenomen is in artikel 4.48, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel stelt dat “voor de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten, vermeld in artikel 4.42 Vlaamse Codex Wonen van 2021, de woonmaatschappijen zowel de eigen middelen kunnen aanwenden als leningen aangaan bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, bij derden. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast in een algemeen reglement.” Er dient dus geen beroep te worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid. Hierdoor is het onnodig de aanhef uit te breiden met artikel 4.24, 2°, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Gevolg gevend aan de opmerkingen over de decretale grondslagen voor het ontworpen artikel 5.162/2, §2 en het artikel 19 dat deel 10 toevoegt aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden aan de aanhef respectievelijk artikel 5.71/2 en artikel 4.42/1 en 5.52/2 van Vlaamse Codex Wonen van 2021 toegevoegd.

De Raad van State heeft in haar advies enkele opmerkingen geformuleerd met betrekking tot staatssteun.

De Raad van State gaat er daarbij blijkbaar vanuit dat er zonder meer een winst kan worden gerealiseerd van 15%. In het advies van de Inspectie van Financiën, alsook in het advies van de Raad van State, lijkt er inderdaad vooral stil te worden gestaan bij potentiële rendementen die de private initiatiefnemer, dan wel de woonmaatschappij zou kunnen realiseren, zonder dat er evenwel rekening wordt gehouden met de specifieke omstandigheden en specifieke bepalingen voorzien in het besluit.

De private initiatiefnemer of woonmaatschappij is er namelijk toe gehouden zich te bewegen in een welbepaald kader en dient te verhuren aan een afgebakende doelgroep. De huurprijs van een geconventioneerde huurwoning bedraagt bijvoorbeeld slechts maximaal 900 euro, dan wel 1.000 euro in de groot- en centrumsteden conform hetgeen er voorzien is in het ontworpen artikel 5.258 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Stellen dat men 15 procent winst kan maken is dus te kort door de bocht.

De vaststelling van de methodiek inzake subsidiëring heeft ook geenszins tot doel dat er 'een winst wordt toegekend van 15%' zoals de Raad van State voorhoudt. De regeling is erop gericht een marktconform rendement te verzekeren voor de initiatiefnemers en hen zo in staat te stellen en hen zo aan te moedigen om ook in het sociale en betaalbare segment van de huurmarkt een ontwikkelings- en renovatieactiviteit te ontplooien.

De parameters die gebruikt werden voor de berekening van de subsidiebedragen houden derhalve rekening met de specificiteiten vermeld in het vrijstellingenbesluit (Besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatsteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen).

Er zal door het agentschap Wonen in Vlaanderen worden toegezien op overcompensatie. Van overcompensatie is sprake als de DAEB-beheerder een vergoeding ontvangt die hoger is dan het noodzakelijke bedrag dat vastgesteld is ter dekking van de netto-kosten en de redelijke winst van de DAEB.

Het artikel 5 van het DAEB-Vrijstellingenbesluit bepaalt wat onder 'redelijke winst' verstaan wordt en zal worden gehanteerd door het Agentschap Wonen in Vlaanderen als toetssteen om toe te zien dat er geen overcompensatie tot stand komt.

Dit artikel definieert 'redelijke winst' als volgt: "het rendement op kapitaal dat zou worden verlangd door een gemiddelde onderneming die afweegt of zij de dienst van algemeen economisch belang al dan niet moet verrichten gedurende de hele periode waarvoor zij met het beheer van die dienst zou worden belast, rekening houdend met de omvang van het risico." Hetzelfde artikel bepaalt dat de lidstaten ook gebruik kunnen maken van andere winstgevendheidsindicatoren.

Er zal derhalve per project geëvalueerd worden of er voldaan is aan het principe van de 'redelijke winst' zoals bepaald in het DAEB-besluit. In het ontwerpbesluit is namelijk ook voorzien dat de private initiatiefnemer en de woonmaatschappij een gescheiden boekhouding dient te voeren waarin de activa en passiva en de kosten en opbrengsten die eigen zijn aan de geconventioneerde verhuur afzonderlijk kunnen opgevolgd worden. In het toekenningsbesluit zullen de nadere regels worden bepaald omtrent de driejaarlijkse accountantscontrole op overcompensatie. In het toekenningsbesluit zal tevens worden aangegeven welk rendement op kapitaal de woonmaatschappij of private initiatiefnemer mag behalen. Dat referentiepunt, dat rekening houdt met de tijdsperiode waarin de DAEB wordt verricht, het economisch risico en de ontwikkelingen in de sector, is bepalend voor het berekenen van de eventuele overcompensatie.

Wanneer uit bovenstaande blijkt dat er toch sprake is van overcompensatie, zal een gedeelte van deze steun worden teruggevorderd. Als uit het gemiddelde jaarcompensatiebedrag volgt dat maximaal 10% teveel aan compensatie betaald is, dan hoeft dit bedrag niet direct teruggevorderd te worden, maar moet dit overschot verrekend worden over de aansluitende periode waarin de DAEB verricht wordt.

Daarnaast zal, om tegemoet te komen aan de rapporteringsverplichtingen van artikel 9 van het DAEB-besluit om de twee jaar aan de Europese Commissie worden gerapporteerd over de DAEB-compensaties. Dat rapport bevat de omschrijving van de activiteiten, de sectoren, de manier van

aanwijzing, de periode van de aanwijzing, de vorm van de subsidiëring, de beschrijving van de overcompensatiecontroles en het totaal bedrag aan toegekende steun.

Daarnaast stelt de Raad van State in die zin ook dat dit *“zou betekenen dat slechts op het ogenblik dat private initiatiefnemers een huurovereenkomst sluiten met een woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie, effectief zal kunnen worden nagegaan of er al dan niet gewag kan worden gemaakt van geoorloofde staatssteun.”*

Hiermee geeft de Raad van State in wezen zelf aan dat de regeling op zichzelf geen aanleiding geeft tot overcompensatie. Bij de beoordeling dient inderdaad rekening te worden gehouden met de eigenlijke huurprijzen die zullen worden onderhandeld door de woonmaatschappijen en geconventioneerde verhuurorganisaties en dienen zij ook rekening te houden met de maximale bedragen waaraan sociale en geconventioneerde huurwoningen kunnen worden verhuurd door deze actoren. Ter zake kan worden verwezen naar de vaststellingen van de Inspectie van Financiën die verwijst naar een onderzoek waaruit blijkt dat de prijzen zelfs gemiddeld 17 procent lager zijn dan de markthuursprijs. Alleszins zelfs indien er overigens bepaalde risico's zouden worden geheralloceerd, dan nog dient er rekening te worden gehouden met de vergoedingen die de woonmaatschappijen en geconventioneerde verhuurorganisaties hiervoor zullen aanrekenen aan de private initiatiefnemer om deze risico's te dragen, wat zich kan vertalen in een – nog – beperkter rendement ten opzichte van de reeds afgetopte markthuursprijs. Noteer in dat opzicht ook dat de door te rekenen korting een minimale korting is.

De Raad van State merkt op dat het opschrift van het decreet van 21 april 2023 correct moet worden vermeld (decreet van 21 april 2023 'tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen'). Het ontwerp is aangepast. In de aanhef en in artikel 25 wordt het opschrift gewijzigd.

Om de dubbele vermelding te vermijden in het ontworpen artikel 5.47/1, § 3, derde en vierde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt de zin “dat het agentschap voor de bepaling van de markthuursprijs gebruik maakt van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) Wonen van 2021” in het vierde lid geschrapt.

In artikel 18 van het ontwerp wordt de verschrijving in “artikel 5.24h6” van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gecorrigeerd naar artikel “5.246”.

In artikel 19 van het ontwerp wordt in het ontworpen deel 10 de hoofdstukken door titels vervangen.

De Raad van State is van oordeel dat het procedé van de stilzwijgende beslissing vervat in het ontworpen artikel 5.252, §2, derde lid en §3, tweede lid, een aantal nadelen bevat. Ten eerste is een stilzwijgende beslissing niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid, omdat een schriftelijke beslissing ontbreekt. Dat kan aanleiding geven tot bewijsproblemen. Bovendien wordt een stilzwijgende beslissing in beginsel niet op dezelfde wijze meegedeeld of bekendgemaakt als een uitdrukkelijk genomen beslissing. Dat heeft gevolgen voor de kenbaarheid en de aanvechtbaarheid ervan. Het procedé van de stilzwijgende beslissing houdt daardoor grotere risico's in voor de belangen van derden. Die kunnen immers op een impliciete, maar daarom niet minder verstrekkende wijze in het gedrang komen.

Ten tweede kan een stilzwijgende beslissing in strijd raken met het algemeen belang. Een stilzwijgende beslissing kan er mogelijk toe leiden dat impliciete beslissingen worden genomen zonder dat de belangen van alle betrokkenen zorgvuldig voorbereid en afgewogen worden. Ten slotte is een stilzwijgende beslissing niet formeel gemotiveerd en dat kan de wettigheidscontrole ervan bemoeilijken.

De Raad van State meent dat de voormelde bezwaren zwaarder doorwegen door indien, zoals in het ontworpen artikel 5.252, § 2, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 het geval is,

de impliciete beslissing neerkomt op de weigering van het attest vereist om een geconventioneerde huurwoning te kunnen huren. Daarnaast merkt de Raad terecht op dat in geval van een stilzwijgende beslissing de beroepsmogelijkheden niet worden vermeld, hetgeen nochtans is vereist overeenkomstig het ontworpen artikel 5.252, § 2, vierde lid.

Om die redenen worden twee wijzigingen aangebracht. Het derde lid van het ontworpen artikel 5.252, §2 wordt geschrapt. In paragraaf 3 wordt verduidelijkt dat de aanvrager die geen beslissing over zijn attestaanvraag ontvangt, binnen de termijnen vermeld in paragraaf 1, een beroep kan instellen bij het agentschap (stilzitten van de overheid). Ten slotte zijn de stellers van het ontwerp het niet eens met de bedenkingen van de Raad van State bij het procedé van de stilzwijgende beslissing vervat in artikel 5.252, § 3, tweede lid, aangezien de aanvrager een attest verleend krijgt, bij stilzitten van het agentschap.

Naast de aanpassingen naar aanleiding van het advies van de Raad van State : een overzicht van wijzigingen die aan het ontwerpbesluit dat op 28 april 2023 principieel werd goedgekeurd, nog werden aangebracht:

- 1) In artikel 14 worden in de ontworpen titels 1/1, 1/2 en 1/3 de volgende aanpassingen voorgesteld:
 - Aan het ontworpen artikel 5.47/1, §2, wordt een nieuw tweede lid toegevoegd. De woonmaatschappij mag geconventioneerde huurwoningen realiseren ten belope van 20% van haar jaarlijkse investeringsvolume. In het tweede lid wordt verduidelijkt dat voor niet gerealiseerde projecten dit plafond getoetst wordt op het ogenblik van de principiële subsidieaanvraag.
 - In het ontworpen artikel 5.47/1, §3, wordt een dubbele vermelding geschrapt (in het tweede principieel goedgekeurde besluit artikel 5.47/1, §3, vierde lid).
 - Het ontworpen artikel 5.47/1, §4, tweede lid, 4°, b), wordt aangevuld met de verplichting dat het EPC Bouw vereist is, als het project een nieuwbouw, (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatie omvat.
 - In het ontworpen artikel 5.47/1, §4, vijfde lid, worden de stukken, die de woonmaatschappij aan het agentschap moet bezorgen na de principiële subsidiebeslissing, aangevuld met de goedkeuringen van de werken door de woonmaatschappij en de energieprestatiecertificaten (als het project een grondige renovatie omvat).
 - In het ontworpen artikel 5.47/1, §5, tweede lid, 4°, wordt verduidelijkt dat indien het project een grondige renovatie tot woningen omvat, de energieprestatiecertificaten op het ogenblik van de subsidieaanvraag moeten worden voorgelegd.
 - In het ontworpen artikel 5.47/1, §6 en artikel 5.47/4, §4, worden de woonmaatschappij en de private initiatiefnemer de verplichting opgelegd om het EPC Bouw over te maken aan het agentschap zodra dit beschikbaar is en uiterlijk binnen vijf jaar nadat de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen zijn verleend.
 - In het ontworpen artikel 5.47/1, §7 (in het tweede principieel goedgekeurde besluit artikel 5.47/1, §6) wordt geen retroactieve uitbetaling voorgesteld als de eerste huurovereenkomst wordt opgeladen na de inwerkingtreding ervan.
 - Aan het ontworpen artikel 5.47/1, §8, en artikel 5.47/6, worden twee aanpassingen voorgesteld. Een van de situaties van opschorting van de subsidie is de situatie dat de geconventioneerde huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd. Er wordt voorgesteld om 'kalendermaanden' te bepalen in plaats van 'maanden' omdat een huurovereenkomst in de loop van een maand kan beëindigd worden, en het dan niet duidelijk is gedurende welke maanden de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer, ondanks het niet verhuren als hoofdverblijfplaats van de woning, toch nog een recht op subsidie kan laten gelden. Voor de geconventioneerde huurwoning die in de loop van een maand leeg komt te staan door het einde van de huurovereenkomst, geniet de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer een subsidie in de loop van die maand en de drie kalendermaanden die daarop volgen. Vanaf de vierde kalendermaand dat de woning niet als hoofdverblijfplaats verhuurd wordt, wordt de subsidie opgeschort. Ten tweede wordt telkens een lid toegevoegd waarin wordt verduidelijkt dat het agentschap zich bij de handhaving van de

opschortingsgronden wat betreft de controle van bewoning als hoofdverblijfplaats, uitsluitend baseert op de gegevens van bewoning zoals vermeld in het Rijksregister.

- Aangezien de definitie van grondige renovatie relevant is voor zowel de woonmaatschappij als de private initiatiefnemer, wordt de reeds voorziene definitie van grondige renovatie (artikel 5.47/3, §1 in het tweede principiële goedgekeurde besluit) verplaatst naar ontworpen titel 1/3.
 - In het ontworpen artikel 5.47/3, §1, eerste lid, wordt in punt 3° verduidelijkt dat als de woonmaatschappij de sociaal bestemde woningen niet in huur kan nemen, ze een gemotiveerde beslissing tot weigering afzonderlijk moet voorleggen aan de toezichthouder. Er wordt voorgesteld om de procedurele verplichting waarbij de private initiatiefnemer het bewijs moet voorleggen als onderdeel van zijn aanvraagdossier te schrappen (in het tweede principiële goedgekeurde besluit artikel 5.47/4, §2, tweede lid, 7°, a)) en te vervangen door een interne bevraging door de aanvraagbehandelaar van de subsidie aan de toezichthouder. Daarnaast wordt in punt 6° verduidelijkt dat de private initiatiefnemer geen verbouwen is aangegaan en zal aangaan voor de sociale en geconventioneerde huurwoningen van zijn project.
 - In het ontworpen artikel 5.47/3, §2, eerste en vijfde lid, (in het tweede principiële goedgekeurde besluit artikel 5.47/3, §3, eerste en vijfde lid) wordt verduidelijkt dat er rekening wordt gehouden met de markthuurlijns op het ogenblik van het sluiten van de eerste hoofdhurovereenkomst die opgeladen is op het Projectportaal. In het ontworpen artikel 5.47/3, §2, laatste lid, wordt een verwijzing gecorrigeerd.
 - In het ontworpen artikel 5.47/5, §1, eerste lid en §2, eerste lid, 1° en 2°, wordt eveneens geen retroactieve uitbetaling voorgesteld. Daarnaast wordt het in het tweede principiële goedgekeurde besluit het laatste lid geschrapt, aangezien dit reeds vermeld staat in het artikel 5.47/3, §2, laatste lid.
- 2) In artikel 19 worden drie verduidelijkingen voorgesteld. Ten eerste wordt in het ontworpen artikel 5.250, §2, eerste en tweede lid, verduidelijkt dat de eigendomsvoorwaarde geldt voor zowel de aanvrager samen met zijn gehuwde of wettelijk samenwonende partner als voor de partners apart. Ten tweede wordt in het ontworpen artikel 5.251, §2, derde lid, het rijksregisternummer, de burgerlijke staat en de wettelijke samenwoning van de aanvrager en zijn gehuwde of wettelijke samenwonende partner toegevoegd aan de gegevens die worden verwerkt voor de attestaanvraag. Ten derde wordt in het ontworpen artikel 5.255, §2, vierde lid, verduidelijkt dat de selectielijst uit de laagste rangnummers per type woning dient te bestaan.
- 3) In artikel 25 wordt toegevoegd dat de opgesomde artikelen van het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen in werking treden op 30 juni 2023.

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 definitief 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 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 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. De private initiatiefnemer moet de woningen uit het sociaal segment aanbieden aan de woonmaatschappij. Indien de woonmaatschappij echter niet bereid is om het sociaal segment in te huren, moet ze haar gemotiveerde beslissing tot weigering afzonderlijk voorleggen aan de toezichthouder. 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 toewijzingsstelsel 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 attesteringsstelsel 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 werkingssubsidie aan de woonmaatschappijen voor de doorverhuur 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 gemeenschappelijke bepalingen.

- **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. Indien het project van de woonmaatschappij nog niet gerealiseerd is, wordt het plafond gecontroleerd op het ogenblik van de principiële subsidieaanvraag.

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 markthuurprijs van de betreffende geconventioneerde huurwoning die uit de bevraging van de schattingstool, op basis van de kenmerken van de woning, blijkt. Die markthuurprijs 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 markthuurprijs. 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 marktversturend 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 indien het project een nieuwbouw, (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatie van bestaande woningen omvat, het energieprestatiecertificaat bouw als vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, moet worden opgeladen via het Projectportaal vanaf dat document beschikbaar is en in ieder geval binnen een termijn van vijf jaar nadat de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen zijn verleend. 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 (gedeeltelijke) herbouw) en §1/1 (voor ingrijpende energetische renovatie) van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

In de zevende 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. De subsidie wordt uitbetaald vanaf de maand waarin de eerste, gesloten huurovereenkomst voor een geconventioneerde huurwoning wordt opgeladen op het Woningportaal.

In de achtste 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 kalendermaanden 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

mogelijks 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 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, 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 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 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 of geconventioneerde verhuurorganisaties 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 verhuurder, die de geconventioneerde huurwoningen heeft gerealiseerd, 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, op het Projectportaal opgeladen, hoofdhuurovereenkomst die gesloten is tussen de private initiatiefnemer en de woonmaatschappij of de geconventioneerde verhuurorganisatie of vanaf de inwerkingtreding van de eerste, op het Woningportaal opgeladen, 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. 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. De private initiatiefnemer dient het EPC Bouw over te maken aan het agentschap van zodra dit beschikbaar is en uiterlijk binnen een periode van vijf jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen. Als het project nog niet gerealiseerd is en het project omvat een grondige renovatie tot woningen, 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 hoofdhuurovereenkomst opladen op het Projectportaal en in voorkomend geval de eerste huurovereenkomst opladen in het Woningportaal. Net als voor de woonmaatschappij wordt de

subsidie pas uitbetaald als de eerste gesloten huurovereenkomst voor een geconventioneerde huurwoning wordt opgeladen.

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 worden gemeenschappelijke bepalingen voorzien, namelijk artikel 5.47/8 en 5.47/9, 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 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 5.47/9 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 beschrijving 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 markthuursprijs, 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 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 verbouwen 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)huursprijs 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 verbouwen. 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 verbouwen (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 verbouwen 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.

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 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 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 attesteringssysteem. 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 ontwerp-titel 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 huurwoningen 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 hoofdhuurovereenkomst. 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 diverse decreten met betrekking tot wonen. De decreetsbepalingen treden in werking op 30 juni 2023. Daarnaast wordt bepaald dat artikel 14 (subsiestelsel) 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.1600-1TER).

4 VERDER TRAJECT

Na definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering zal het besluit in extenso worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar 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 het voormelde besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. 4 bijlagen bij het goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
3. het advies van de Raad van State.