Vlaamse Regering

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: **- Ontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen en tot wijziging van de programmatiecyclus**
-Definitieve goedkeuring

Samenvatting:
Dit ontwerp van besluit wijzigt verschillende aspecten met betrekking tot de subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen, en zal ook een aanpassing doorvoeren aan de programmatiecyclus die doorlopen moet worden om in aanmerking te komen voor een subsidie.

Zo wordt er gesleuteld aan de berekening van het subsidiabel prijsplafond bij de verwerving van gronden. De jaarlijkse indexatie en berekening van grondprijsfactoren was sinds 2015 niet meer mogelijk omdat deze data (de bouwgrondprijzen in Vlaanderen, opgesplitst tot op het niveau van een gemeente) niet meer werden gepubliceerd. Op basis van een onderzoek van het Steunpunt Wonen wordt een alternatief geïntroduceerd in de regelgeving.

Verder wordt een aanpassing doorgevoerd aan de projecten waarvoor nog een renovatietoets moet worden uitgevoerd vooraleer ze kunnen worden opgenomen op de projectenlijst en wordt de koppeling tussen een infrastructuurverrichting en een vervangingsbouw of investeringsverrichting in de programmatiecyclus losgelaten.

Op basis van voormeld onderzoek van het Steunpunt Wonen wordt ook de opdeling van de gemeenten in clusters gewijzigd. De opdeling in clusters speelt een rol bij het berekenen van de maximale verkoopwaarde van de woning, de inkomensvoorwaarde en de korting die van toepassing is bij het verstrekken van de bijzondere sociale lening.

Momenteel kunnen woonmaatschappijen sociale koopwoningen, bij gebrek aan interesse van kandidaat-kopers, alleen omzetten in sociale huurwoningen. Vanaf 1 oktober 2023 kunnen woonmaatschappijen echter ook woningen geconventioneerd verhuren. Gelet op deze vernieuwde verhuuractiviteit, wordt voorgesteld om de omzettingsmogelijkheid van sociale koopwoningen hierop af te stemmen. De woonmaatschappij zal kunnen kiezen of ze die sociale koopwoningen omzet in ofwel sociale huurwoningen ofwel geconventioneerde huurwoningen.

Tevens wordt in de mogelijkheid voorzien om voor de omgezette sociale of geconventioneerde huurwoningen een SSI-subsidie toe te kennen voor de al uitgevoerde infrastructuurwerken.

Ten slotte stelt de Vlaamse Regering een overgangsmaatregel vast voor de omzetting van reeds in de planning opgenomen, niet-gerealiseerde bescheiden huurwoningen. Ook hier wordt in de mogelijkheid voorzien een SSI-subsidie toe te kennen voor de al uitgevoerde infrastructuurwerken.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

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

- het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2023/279 van 29 juni 2023;
- het advies van de Inspectie van Financiën van 21 juni 2023, met kenmerk 2023002549;
- het begrotingsakkoord van 6 juli 2023.

Op 14 juli 2023 verleende de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan dit ontwerp van besluit (zie VR 2023 1407 DOC. 0982-1, DOC 0982-2, DOC 0982-3 en DOC 0982-4).

Het ontwerpbesluit werd voor advies voorgelegd aan de afdeling wetgeving van de Raad van State. De Raad van State deelde in haar brief van 19 juli 2023 over adviesaanvraag 74.144/1/V mee dat gelet op het grote aantal adviesaanvragen dat de Raad van State te verwerken kreeg, het niet mogelijk was om een advies te geven over dit ontwerp. De aanvraag om advies werd op 31 augustus 2023 van de rol afgevoerd, overeenkomstig artikel 84, §4, tweede lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Voor de algemene toelichting bij het ontwerpbesluit wordt verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de principiële goedkeuring op 14 juli 2023.

Er worden wel nog drie inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd na de principiële goedkeuring.

1. In de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn verschillende instrumenten uitgewerkt om het recht op menswaardig wonen voor eenieder te verwezenlijken. Het aanbieden van sociale koopwoningen en sociale kavels aan woonbehoeftigen is een voorbeeld van zulk instrument om

eigendomsverwerving toegankelijker te maken. Een sociale koopwoning is een woning die wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Als de sociale koopwoningen niet verkocht geraken aan de doelgroep, kan de woonmaatschappij een sociale koopwoning met toepassing van artikel 5.225 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 verhuren als een sociale huurwoning conform boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het huidige artikel 5.225 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 laat een omzetting van een sociale koopwoning naar een geconventioneerde huurwoning niet toe. Er wordt voorgesteld deze omzettingsmogelijkheid toe te voegen.

Net zoals de sociale verhuur, is de geconventioneerde verhuur een gereglementeerd middel om woningen te bestemmen voor een afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Enkel personen die aan bepaalde inkomens- en eigendomsvoorwaarden voldoen, komen in aanmerking voor een geconventioneerde huurwoning. De huurprijs voor de geconventioneerde huurwoning is de verlaagde markthuurprijs, die wordt vastgesteld op basis van een webapplicatie, die mogelijk gemaakt wordt dankzij de subsidie die de woonmaatschappij via het stelsel zal worden toegekend. De woonmaatschappij is het best geplaatst om in te schatten op welke huuractiviteit zij zich het best richt indien een sociale koopwoning dient omgezet te worden in een huurwoning.

De voorgestelde omzettingsmogelijkheid van sociale koopwoningen in geconventioneerde huurwoningen is onderworpen aan de subsidievoorwaarden van geconventioneerde verhuur. Zo kan de omzetting in een geconventioneerde huurwoning enkel indien hiermee het plafond van 20% van het jaarlijkse investeringsvolume van een woonmaatschappij niet wordt overschreden.

De woonmaatschappij kan gebruik maken van een subsidie om de kosten te dekken die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur (SSI) voor sociale en geconventioneerde huurwoningen. Sociale koopwoningen komen echter enkel in aanmerking voor SSI als het om een gemengd project gaat met minstens 80% sociale huurwoningen en voor de overige maximum 20 % uit sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen. Een geconventioneerd of sociaal huurproject is niet gebonden aan zulke verdelingsvereisten. Een woonmaatschappij kan een project realiseren dat volledig uit sociale of geconventioneerde huurwoningen bestaat en hiervoor SSI krijgen. Om het ook mogelijk te maken dat een woonmaatschappij SSI-subsidie krijgt voor infrastructuurwerken voor sociale koopwoningen die worden omgezet in sociale of geconventioneerde huurwoningen, wordt artikel 5.225 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 verder aangepast. Er wordt als voorwaarde bepaald dat de infrastructuurverrichtingen voor de sociale koopwoningen de procedurestappen, vermeld in artikel 2.33/12 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, moeten hebben doorlopen. Uiteraard mag de initiatiefnemer al geen SSI-subsidie hebben ontvangen voor die infrastructuurverrichting.

De hoogte van de SSI-subsidie blijft beperkt tot het plafond dat van toepassing was in het jaar van de aanbesteding van de infrastructuurverrichtingen voor de sociale koopwoningen.

Na de omzetting van sociale koopwoningen in sociale of geconventioneerde huurwoningen wordt de programmatiecyclus gekoppeld aan een andere infrastructuurverrichting in het project. Daarbij wordt in een afwijking voorzien op artikel 2.33/20, eerste lid, van het Besluit

Vlaamse Codex Wonen van 2021 zodat ook infrastructuurverrichtingen die al besteld waren, nog in aanmerking komen voor een SSI-subsidie.

Conform artikel 84, tweede en derde lid van het decreet van 19 april 2023 tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen, worden gerealiseerde bescheiden huurwoningen automatisch omgezet in geconventioneerde huurwoningen. Op 30 juni 2023 werden de op dat moment niet verhuurde bescheiden huurwoningen omgezet in geconventioneerde huurwoningen. De bescheiden huurwoningen met lopende huurovereenkomsten op 30 juni 2023 worden op het einde van de huurovereenkomst omgezet in geconventioneerde huurwoningen. Deze omzetting geldt echter enkel voor gerealiseerde bescheiden huurwoningen. De geplande bescheiden huurwoningen die nog niet gerealiseerd waren op 30 juni 2023 vallen bijgevolg niet onder die omzettingsregel. Er wordt daarom een bijkomende overgangsbepaling opgenomen in voorliggend ontwerpbesluit. De woonmaatschappij zal de keuze hebben om de nog niet-gerealiseerde bescheiden huurwoningen om te zetten in sociale huurwoningen, geconventioneerde huurwoningen of sociale koopwoningen. De woonmaatschappij zal ook SSI-subsidie kunnen krijgen voor de infrastructuurwerken voor die bescheiden huurwoningen als de procedurestappen, vermeld in artikel 2.33/12 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn doorlopen. Uiteraard mag de initiatiefnemer al geen SSI-subsidie hebben ontvangen voor die infrastructuurverrichting want een dubbele subsidiëring is niet mogelijk.

2. Met artikel 15 van het ontwerpbesluit werd een administratieve vereenvoudiging doorgevoerd voor het Vlaams Woningfonds om te vermijden dat er geleend moet worden voor kleine ingrepen die toch blijken nodig te zijn bij de aankoop van een woning. Daarbij werd initieel een bedrag vooropgesteld van 5.000 euro maar dit wordt naar beneden bijgesteld tot 1.000 euro.

3. Ten slotte wordt een nieuw artikel 22 opgenomen in het ontwerpbesluit dat de inwerkingtreding zal regelen van een aantal artikels. Dit wordt verder toegelicht in de artikelsgewijze bespreking.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 2.33/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen (VCW) Wonen van 2021 dat een aantal definities bevat. Meer bepaald wordt er een definitie toegevoegd voor het begrip 'deelrenovatie'. Een deelrenovatie kan worden begrepen als een renovatie waarbij slechts een gedeelte van alle mogelijke renovatiewerken aan de woning wordt uitgevoerd. De woning voldoet na renovatie niet volledig aan de vereisten van nieuwbouw op vlak van planindeling en/of op energetisch vlak niet aan BEN-niveau voor renovatie. Bijkomend wordt nog bepaald dat de geraamde kostprijs van de werken hoger moet liggen dan 10.000 euro. Het gevolg daarvan is dat deelrenovaties waarvan de geraamde kostprijs onder 10.000 euro ligt geen renovatietoets moeten ondergaan. Op die manier kan een woonmaatschappij beperkte instandhoudingswerken uitvoeren, bijvoorbeeld na een verhuis, zonder dat de renovatietoets moet worden uitgevoerd.

Vervolgens wordt een tweede lid ingevoegd om te verduidelijken wat er moet worden begrepen onder BEN-niveau. Dit begrip wordt afgestemd op de langetermijndoelstellingen tegen 2050 voor de Vlaamse woningen zoals vastgesteld door het Vlaams Energie en Klimaatagentschap.

Artikel 2

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 2.33/3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. waar wordt bepaald voor welke projecten een initiatiefnemer een renovatietoets moet aanvragen vooraleer een project kan worden opgenomen in de projectlijst. Deze aanpassing werd al in detail toegelicht onder titel 3: “Aanpassing renovatietoets”. Concreet zal er enkel nog een renovatietoets worden uitgevoerd bij een investeringsverrichtingen die betrekking heeft op een deelrenovatie.

Artikel 3

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 2.33/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waar verder wordt bepaald voor welke projecten een initiatiefnemer een renovatietoets moet aanvragen vooraleer een project kan worden opgenomen in de projectlijst. Deze aanpassing werd al in detail toegelicht onder titel 3: “Aanpassing renovatietoets” waarbij enkel nog een renovatietoets zal worden uitgevoerd door het agentschap bij een investeringsverrichting die betrekking heeft op een deelrenovatie. Voor andere verrichtingen zal er geen renovatietoets meer nodig zijn.

Artikel 4

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 2.33/5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waar wordt aangegeven welke stappen een project moet doorlopen om op de Projectenlijst te worden opgenomen. Deze aanpassing werd al in detail toegelicht onder titel 3: “Aanpassing renovatietoets” waarbij nog enkel een renovatietoets zal worden uitgevoerd voor een investeringsverrichting die betrekking heeft op een deelrenovatie..

Artikel 5

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 2.33/16, §3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel voorziet momenteel dat:

- een infrastructuurverrichting pas kan worden opgenomen in de kortetermijnplanning als een bouw- of investeringsverrichting ten minste is opgenomen in de meerjarenplanning;
- een bouw- of investeringsverrichting pas kan worden opgenomen in de kortetermijnplanning als de infrastructuurverrichting ten minste is opgenomen in de meerjarenplanning.

Met de voorgestelde wijziging zal enkel nog een koppeling worden gemaakt tussen een nieuwbouw en een infrastructuurverrichting om in de kortetermijnplanning te mogen worden opgenomen. In geval van een vervangingsbouw, een verbetering, aanpassing of renovatie van een sociale huurwoning is dit niet relevant aangezien daar al de nodige infrastructuur aanwezig is die eventueel in een vroegere of latere fase binnen het project nog kan vernieuwd worden.

Artikel 6

Dit artikel bevat een rechtzetting van een vergissing in het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten met betrekking tot wonen. In artikel 4.155/4, eerste lid moet namelijk verwezen worden naar artikel 4.4/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin de verdere uitwerking van de decretale herinvesteringsplicht uit artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is opgenomen (en niet naar artikel 4.4/4 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 dat de inbreng in de woonmaatschappij behandelt).

Artikel 7

In artikel 5.38 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat bepaalt hoe het subsidiabel prijsplafond berekend wordt bij de verwerving van grond waarop sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Allereerst werden de bedragen die worden gehanteerd bij de berekening van het prijsplafond geïndexeerd zoals toegelicht onder titel A., 1, b: "Indexatie prijsplafond".
- Vervolgens wordt er op basis van de liggingscoëfficiënten die werden vastgesteld op basis van gegevens van de Nationale Bank van België een bijlage 29 toegevoegd aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarin per gemeente een grondprijscoëfficiënt wordt vastgesteld. Deze factoren spelen een rol bij de berekening van het prijsplafond en zorgen voor een differentiatie van het prijsplafond: een perceel zal immers afhankelijk van de ligging in een bepaalde gemeente fluctueren in prijs. Deze grondprijsfactoren brengen deze verschillen in rekening. Daarbij wordt er voor gekozen om ook hier te werken met een ondergrens van 0,75 en een bovengrens van 1,5 om extremen te mijden.
- Verder wordt aangegeven dat in 2027 de grondprijscoëfficiënten voor het eerst moeten worden geactualiseerd door de minister op basis van de meest beschikbare recente gegevens. Daarna zullen deze factoren vijfjaarlijks moeten worden bijgewerkt.
- Ten slotte wordt in paragraaf 3 nog de uitgaven met betrekking tot het archeologisch vooronderzoek het gedeelte "zonder ingreep in de bodem" opgeheven. Archeologisch vooronderzoek is gedefinieerd in artikel 1.2, 13°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en laat toe dat voor bepaalde analyses ingrepen in de bodem uitgevoerd zullen worden. Daarnaast kan de initiatiefnemer er voor kiezen om de kost van de opmaak van een archeologienota toch te financieren met een FS3-lening. Als er een archeologische opgraving moet gebeuren, kan deze kost volledig gesubsidieerd worden onder de infrastructuurverrichting 'bouwrijp maken van gronden' zoals ook wordt toegelicht in artikel 8 en 11.

Artikel 8

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.40 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat het prijsplafond vaststelt voor de nieuwbouw en vervangingsbouw van sociale huurwoningen.

Er wordt in paragraaf 3 verduidelijkt welke studiekosten er in rekening kunnen worden gebracht bij de realisatie van een sociaal woonproject. Allereerst wordt bij het 'archeologisch vooronderzoek' de passage 'met ingreep in de bodem en archeologische opgravingen' opgeheven. Op die manier kan een initiatiefnemer er voor kiezen om de kost van de opmaak van een archeologienota te financieren met een FS3-lening. Als er een archeologische opgraving moet gebeuren, kan deze kost volledig gesubsidieerd worden onder de infrastructuurverrichting 'bouwrijp maken van gronden'. Dit gebeurt nu ook al in de praktijk. In dat geval zal de kost een stuk hoger liggen en is het wel te verantwoorden dat er een apart dossier opgemaakt wordt.

Daarnaast werden drie bijkomende kostenposten toegevoegd:

- kosten omgevingsvergunning;
- Juridische kosten;
- andere kosten die door de minister worden vastgesteld. Dit laat toe om snel te kunnen reageren indien zich nieuwe kostenposten voordoen bij de realisatie van een sociaal woonproject die vervolgens in ieder project kunnen worden meegenomen.

Ten slotte wordt er gesleuteld aan de berekeningsmodaliteiten van de maximaal in te brengen studiekosten. De voorgestelde wijziging maakt de koppeling met het maximale subsidiabele prijsplafond dat hier van toepassing is in plaats van de kostprijs van de werken. Op die manier worden maatschappijen die de bouwkosten beperken, niet benadeeld omdat ze hierdoor minder studiekosten kunnen inbrengen in de FS3-lening.

Artikel 9

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.41 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat het prijsplafond vastlegt voor de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen. Concreet worden daar dezelfde wijzigingen doorgevoerd zoals toegelicht in artikel 8 van dit ontwerpbesluit waarbij wordt gesleuteld aan de berekeningsmodaliteiten van de maximaal in te brengen studiekosten.

Artikel 10

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.47 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in verband met het indexatiemechanisme van de bedragen die worden gehanteerd bij de berekening van het maximale prijsplafond bij de verwerving van gronden voor de realisatie van sociale huurwoningen. Zoals toegelicht onder titel a, 1, b: "Indexatie prijsplafond" wordt in afwachting van betere beschikbare gegevens over de evolutie van de bouwgrondprijzen, de koppeling gemaakt met de mediaan verkoopprijs van een appartement van het laatste gekende kwartaal waarbij als basis wordt vertrokken van 239.000 euro (laatste kwartaal 2022).

Artikel 11

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Hier wordt het subsidiabel bedrag bepaald voor de verrichting 'bouwrijp maken van gronden'. De regelgeving omtrent archeologie is inmiddels gewijzigd. Het archeologisch vooronderzoek bestaat nu uit de opmaak van een archeologienota en dit kan zowel zonder als met een ingreep in de bodem zijn. In de huidige regelgeving wordt een archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem gezien als een algemene kost, terwijl het wel degelijk behoort tot de kostprijs van de opdracht van de archeoloog. Daarom wordt de term met 'ingreep in de bodem' geschrapt en spreken we in de kostprijs van het archeologisch vooronderzoek zonder meer. Bij de algemene kosten wordt het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem geschrapt.

Artikel 12

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.62 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarin de berekening van het subsidiabel prijsplafond is uitgewerkt voor de uitvoering van infrastructuurwerken in geval van een tenlasteneming door de VMSW. Meer bepaald wordt in paragraaf 2, derde lid, van dit artikel de passage 'alsook eventuele kosten voor de uitvoering van archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem of van verplichte archeologische opgravingen opgeheven. Het archeologisch vooronderzoek kan immers worden gefinancierd via de studiekosten bij de bouw en renovatie van sociale huurwoningen via een FS3-lening. Indien er archeologische opgravingen dienen uitgevoerd te worden, kan dan een dossier worden opgemaakt voor de verrichting 'bouwrijp maken van gronden' als de kosten oplopen. Voor meer informatie, zie ook naar de toelichting bij artikel 7 en 11.

Artikel 13
Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 5.66 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het eerste lid wordt in overeenstemming gebracht met de decretale grondslag voor dit artikel (art. 5.24 VCW van 2021) die werd gewijzigd bij decreet van 9 juli 2021. Vroeger konden infrastructuurwerken aan de riolering enkel worden gesubsidieerd wanneer ze na de werken werden overgedragen aan de gemeente. Bij decreet van 9 juli 2021 werd mogelijk gemaakt dat die werken ook subsidiabel werden wanneer ze worden overgedragen aan een door de gemeente aangewezen rioolbeheerder. Dezelfde aanpassing wordt nu opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 14
In de berekening van de GSC wordt langs de uitgavenkant bij de realisatie van een sociaal woonproject met een geraamde investeringskost van minimaal 25 miljoen euro rekening gehouden met een forfaitaire werkingskost van 10.000 euro per maand voor projectbegeleiding. Deze kostenpost, die is opgenomen in artikel 5.76, eerste lid, 14°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt met dit artikel opgeheven. Dit vloeit voort uit de nieuwe compensatie die uitgewerkt wordt in artikel 19 van dit besluit en om een dubbele subsidiëring te vermijden. Meer informatie kan worden teruggevonden in de artikelsgewijze toelichting bij dit artikel.

Artikel 15
Dit artikel is een administratieve vereenvoudiging voor het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van de bijzondere sociale lening om te vermijden dat er bijgeleend moet worden voor kleine ingrepen tot 1.000 euro die toch blijken nodig te zijn bij een aankoop van een goede woning.

Artikel 16
Dit artikel vervangt artikel 5.225 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarin de mogelijkheid is geregeld om sociale koopwoningen in te schakelen in de sociale huursector als de woningen ondanks voldoende publiciteit niet verkocht kunnen worden binnen het jaar na de eerste verwittiging aan kandidaat-kopers dat één of meer sociale koopwoningen te koop worden aangeboden. Daarbij kan de initiatiefnemer in aanmerking komen voor een gesubsidieerde FS3-lening als de woning in overeenstemming is met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. Daarbij zal wel de programmatiecyclus moeten worden doorlopen van een project 'aankoop goede woning'. Middels deze vervanging worden een aantal wijzigingen aangebracht.

Allereerst dient een sociale koopwoning niet meer één jaar leeg te staan en kan deze onmiddellijk worden ingeschakeld als een sociale huurwoning. Bijkomend kan de initiatiefnemer naast een FS3-lening, waarvoor de woning in kwestie moet voldoen aan de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, vermeld in artikel 4.3, uitgezonderd de richtlijnen en normen waarvoor de minister, het agentschap of de kwaliteitskamer een afwijking toestaat, ook in aanmerking komen voor een infrastructuursubsidie. Om in aanmerking te komen voor een subsidie moeten de infrastructuurverrichtingen voor sociale koopwoningen, de stappen, vermeld in artikel 2.33/12 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 hebben doorlopen. Voor de volledigheid dient opgemerkt te worden dat indien voor deze verrichtingen al een SSI-subsidie was toegekend, er geen subsidie meer zal worden uitbetaald. De oorspronkelijke sociale koopwoningen mogen met andere woorden niet reeds gesubsidieerd zijn voor de uitgevoerde infrastructuurwerken.
Wat de programmatiecyclus van de infrastructuurverrichting betreft, zal deze worden gekoppeld aan een andere infrastructuurverrichting binnen hetzelfde project waarbij een afwijking op artikel

2.33/20, eerste lid, van het voormelde besluit wordt voorzien zodat er ook een infrastructuursubsidie kan worden toegekend indien de werken al besteld waren. Indien na de omzetting de woonmaatschappij recht heeft op een SSI-subsidie, worden de maximumbedragen beperkt tot het prijsplafond dat gold in het aanbestedingsjaar van de infrastructuurverrichtingen voor de sociale koopwoningen.

In paragraaf 2 wordt in de bijkomende mogelijkheid voorzien om sociale koopwoningen om te zetten in geconventioneerde huurwoningen. De woonmaatschappij heeft met andere woorden de keuze om – indien het noodzakelijk is – sociale koopwoningen te verhuren als sociale huurwoningen of als geconventioneerde huurwoningen. De keuze biedt de woonmaatschappij de mogelijkheid om zich beter toe te spitsen op de lokale noden.

Net als voor de omzetting van sociale koopwoningen in sociale huurwoningen, komt de woonmaatschappij ook hier in aanmerking voor een SSI-subsidie voor uitgevoerde infrastructuurverrichtingen op voorwaarde dat de infrastructuurverrichtingen voor sociale koopwoningen, de stappen, vermeld in artikel 2.33/12 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 hebben doorlopen. Een dubbele subsidiëring is ook hier niet mogelijk. De oorspronkelijke sociale koopwoningen mogen met andere woorden niet reeds gesubsidieerd zijn voor de uitgevoerde infrastructuurwerken. Wat de programmatiecyclus van de infrastructuurverrichting betreft, zal deze worden gekoppeld aan een andere infrastructuurverrichting binnen hetzelfde project waarbij een afwijking op artikel 2.33/20, eerste lid, van het voormelde besluit wordt voorzien zodat er ook een infrastructuursubsidie kan worden toegekend indien de werken al besteld zijn. Ook in dit geval is de hoogte van de SSI-subsidie beperkt tot het prijsplafond dat gold in het aanbestedingsjaar van de infrastructuurverrichtingen voor de sociale koopwoningen.

Artikel 17

Met dit artikel wordt bijlage 19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen. Bijlage 19 werd vastgesteld op basis van 5.119, tiende lid, van voormelde besluit waarin aangegeven wordt dat per gemeente een liggingscoëfficiënt wordt vastgesteld op basis van de van de gegevens van de verkoopprijzen van woningen afkomstig van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën. Aan de hand van die liggingscoëfficiënten worden de gemeenten opgedeeld in clusters. De opdeling in clusters speelt een rol bij het berekenen van de maximale verkoopwaarde van de woning of de inkomensvoorwaarde die van toepassing is voor de ontlener. Ook kan op basis van de ligging van de woning een korting worden toegekend bij de berekening van de sociale rentevoet.

Verder wordt in het voormelde artikel bepaald dat de lijst van gemeenten vijfjaarlijks en voor het eerst in 2022 bijgewerkt wordt op basis van de meest recente beschikbare gegevens. Bij de uitvoering van het onderzoek “Alternatief voor bouwgrondprijzen” door het Steunpunt Wonen werd deze analyse meegenomen wat nu resulteert in een aanpassing van bijlage 19 van het voormelde besluit.

Daarnaast wordt bijlage 19 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 ook nog gebruikt in andere instrumenten van het Woonbeleid. Voor de aankoop van een sociale koopwoning wordt net als bij een bijzondere sociale lening het maximaal inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale koopwoning, verhoogd als de woning gelegen is in een gemeente die is opgenomen in cluster 1 of 2. Daarnaast speelt bijlage 19 en de opdeling in clusters ook een rol bij het berekenen

van de maximale verkoopwaarde van de woning om in aanmerking te komen voor de verzekering gewaarborgd wonen. Meer bepaald mag de verkoopwaarde van een woning die gelegen is in een gemeente die is opgenomen in cluster 1 of 2, 15% hoger liggen.

Hieronder kan een overzicht worden teruggevonden van de verschuivingen van de gemeenten tussen de verschillende clusters die hebben plaatsgevonden:

Van cluster 1 naar geen cluster	**Van geen cluster naar cluster 1**
Arendonk	Beveren
Baarle-Hertog	Denderleeuw
Begijnendijk	Erpe-Mere
Bever	Haaltert
Galmaarden	Hoegaarden
Herselt	Lede
Hulshout	Lichtervelde
Ravels	Moerbeke
Retie	Ninove
Roeselare	Oudenaarde
Tielt-Winge	Oudenburg
Westerlo	Pittem
	Sint-Lievens-Houtem
	Tielt
	Wachtebeke
	Wichelen
	Wortegem-Petegem
	Zwalm
Van cluster 2 naar cluster 1	**Van cluster 1 naar cluster 2**
Brecht	De Haan
Damme	Hemiksem
Deinze	Kapelle-op-den-Bos
Keerbergen	Koksijde
Lievegem	Lochristi
Lubbeek	Melle
Malle	Merchtem
Zoersel	Nieuwpoort
	Oud-Heverlee
	Schelle
	Sint-Katelijne-Waver
	Steenokkerzeel
	Ternat

Artikel 18
Aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen wordt een bijlage 29 toegevoegd dat de grondprijscoëfficiënten per gemeente bevat die toegepast moeten worden bij de berekening van het subsidiabel prijsplafond bij de verwerving van grond voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Artikel 19
Binnen het fonds voor de financiering van de VMSW werd doorheen de jaren een saldo opgebouwd van ruim 40 miljoen euro. Dit saldo kwam tot stand omdat de jaarlijkse beheersvergoeding die door de SHM's betaald werd, hoger lag dan het bedrag dat jaarlijks door de VMSW uit het fonds werd gehaald voor de financiering van haar werking. Dit artikel voorziet in een regeling om het opgebouwde saldo binnen het fonds te laten terugstromen naar de sociale huisvestingssector via een ristorno. Meer bepaald wordt die ristorno berekend als 0,8% van de som van enerzijds de FS3-leningen die door de woonmaatschappij in het vorige kalenderjaar werden opgenomen en anderzijds de toewijzingen op het FS3-jaarbudget in het vorig kalenderjaar. De berekeningswijze van dit ristorno sluit op die manier aan bij recent geleverde inspanningen door de woonmaatschappijen en heeft dus als doel om vooral een voordeel te geven aan de 'actieve' woonmaatschappijen die volop inzetten op de bouw en renovatie van sociale huurwoningen.

Verder kan worden meegegeven dat de factor van 0,8% tot stand is gekomen door te vertrekken van de subsidie actieve SHM's die in 2017, 2018 en 2019 toegekend werd aan de sector om hen te ondersteunen bij de realisatie van sociale woonprojecten.

Als er onvoldoende middelen overblijven in het fonds om de berekende ristorno's aan alle woonmaatschappijen uit te betalen, dan wordt het resterende saldo pro rata verdeeld.

Als een woonmaatschappij een ristorno zou ontvangen die groter is dan het bedrag van de beheersvergoeding van het vorige kalenderjaar, dan wordt hij afgetopt op dat bedrag. Het saldo wordt toegevoegd aan de berekende ristorno van het volgende kalenderjaar.

Artikel 20
Voor 2023 wordt er in een overgangsregeling voorzien omdat er met ingang van 2023 wordt overgestapt naar een nieuwe beheersvergoeding die werd geïntroduceerd via het fusie-BVR van 10 november 2022. De ristorno die berekend wordt in uitvoering van artikel 19 van dit besluit wordt gekoppeld aan de berekening van de beheersvergoeding 2022 en die is gebeurd conform de modaliteiten die van kracht waren tot en met 31 december 2022.

Artikel 21
Er wordt een overgangsmaatregel voorgesteld voor de op 30 juni 2023 nog-niet gerealiseerde bescheiden huurwoningen. De woonmaatschappij heeft de mogelijkheid om die woningen om te zetten in sociale huurwoningen, geconventioneerde huurwoningen of sociale koopwoningen waarbij conform nieuw artikel 5.225, dat wordt vervangen via artikel 16 van het ontwerpbesluit, onder dezelfde voorwaarden in een SSI-subsidie wordt voorzien.

Artikel 22
Verder wordt er in een overgangsmaatregel voorzien met betrekking tot bijlage 19 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 die via artikel 17 van dit ontwerpbesluit wordt aangepast. Meer

bepaald zal voor de aanvragen waarvan het voorschot op de dossierkosten bij het aangaan van de lening door de kredietgever of door de instantie die de lening lokaal aanbiedt, werd ontvangen vóór 1 november 2023, bijlage 19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gelden zoals van toepassing vóór 1 november 2023.

Artikel 23
Dit artikel regelt de inwerkingtreding van dit besluit:

- Allereerst wordt bepaald dat artikel 14 van dit besluit uitwerking heeft met ingang van 1 januari 2023. Op die manier kan er in 2023 geen dubbele subsidiëring gebeuren in combinatie met de nieuwe vergoeding die werd uitgewerkt in artikel 19 van dit besluit.
- De andere artikels van het besluit treden in werking op 1 november 2023 zodat het voor de woonactoren duidelijk is wanneer de aanpassingen aan de renovatietoets, de programmatiecyclus en de berekening van het subsidiabel prijsplafond bij de verwerving, van gronden en de bouw en renovatie van sociale huurwoningen van toepassing zijn.

Artikel 24
Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Het advies van Inspectie van Financiën van 21 juni 2023 met als referentie 2023002549 en het begrotingsakkoord van 6 juli 2023 werden gevoegd bij het dossier dat aanleiding gaf tot de principiële goedkeuring.

De wijzigingen n.a.v. het advies van de Raad van State veroorzaken geen andere budgettaire impact voor de Vlaamse overheid.

B. ESR-TOETS

De wijzigingen n.a.v. het advies van de Raad van State hebben geen impact op ESR-materies.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De wijzigingen n.a.v. het advies van de Raad van State hebben geen impact op het personeel van de Vlaamse Overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

De wijzigingen n.a.v. het advies van de Raad van State hebben geen impact op de lokale en provinciale besturen.

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 ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen en tot wijziging van de programmatiecyclus;

2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. Het definitief goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft wat betreft de subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen en tot wijziging van de programmatiecyclus;
2. Bijlage 1 bij het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering van tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen en tot wijziging van de programmatiecyclus - Aanpassing bijlage 19 bij het BVCW van 2021: Lijst van gemeenten in cluster 1 en 2;
3. Bijlage 2 bij het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering van tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen en tot wijziging van de programmatiecyclus – Invoeging bijlage 29 bij het BVCW van 2021: Vaststelling factoren per gemeente bij de berekening van het subsidiabel prijsplafond bij de verwerving van gronden, in uitvoering van artikel 5.38 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
4. De mededeling van de Raad van State waarin kenbaar gemaakt werd dat het ontwerp op 31 augustus 2023 van de rol werd afgevoerd.

//