

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- voorontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de uitbreiding van de opdrachten van de woonmaatschappijen om basiskoten te realiseren
- Principiële goedkeuring

Samenvatting

Om het aanbod van betaalbare studentenhuisvesting te verhogen geeft de Vlaamse Regering uitvoering aan een nieuwe decretale opdracht van de woonmaatschappijen, namelijk het bouwen van basiskoten. De bouw van basiskoten wordt gefinancierd binnen de bestaande FS3-machtiging. De woonmaatschappij verhuurt de basiskoten aan een hogeronderwijsinstelling, die de koten verplicht bij voorrang verhuurt aan beurs- en bijnabeursstudenten.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen.

Inhoudelijk structurelement 3. Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

Strategische doelstelling 5 Een beter en breder woonaanbod

OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar huuraanbod

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2023/548 van 13 december 2023.

De Inspectie van Financiën heeft een gunstig advies verleend op 18 december 2023.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 18 januari 2024.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Op 22 juni 2022 werd op initiatief van de minister van Wonen en het agentschap Wonen in Vlaanderen een open dialoog georganiseerd met vertegenwoordigers van studentensteden, hoger onderwijsinstellingen, studenten en private spelers om de situatie op de studentenhuisvestingsmarkt te bespreken. De bespreking bracht een reeks aandachtspunten en knelpunten naar voren, alsook de intentie om samen met relevante instanties en actoren uitwerking te geven aan een uniform en gedragen plan van aanpak.

De resultante van dit gesprek was een actieplan Studentenhuisvesting met 3 concrete doelstellingen en werksporen:

1. Het verbeteren van de kwaliteit van de Vlaamse studentenhuisvesting;
2. Het accurater monitoren van de vraag en het aanbod aan studentenhuisvesting;
3. Het optrekken van het beschikbaar aanbod aan betaalbare studentenhuisvesting.

Aanleiding voor het derde werkspoor is de vaststelling dat het toenemend aantal studenten een druk zet op de studentenhuisvestingsmarkt. De democratisering van het onderwijs, demografische evoluties (stijgend bevolkingsaantal) en de internationalisering van het hoger onderwijs, zorgen voor een stijgende populatie en dat aantal zal de komende jaren alleen maar toenemen. Dat toenemend aantal studenten zorgt voor een acute nood aan bijkomende betaalbare studentenhuisvesting. In Leuven wordt het tekort op korte termijn geraamd op 4.000 koten volgens KU Leuven, in Gent op 10.000 koten. Daarnaast moeten oude koten vervangen of aangepast worden aan evoluerende normen en standaarden.

De huurprijzen variëren erg tussen de studentensteden en vormen een van de belangrijkste keuzefactoren voor studenten. De gemiddelde prijs voor een studentenkamer in Vlaanderen schommelt rond 450 euro/maand.

Sinds 2015 kent de markt een sterke toename inzake transacties in studentenhuisvesting, gedreven vanuit een aantal grotere investeerders en ontwikkelaars die actief zijn in dit segment. Bij nieuwe projecten is er vaak te weinig diversiteit in het aanbod en focust men eerder op de zogenaamde 'luxekoten' die bijgevolg duur zijn. Er moet bijgevolg voldoende aanbod zijn in het meer betaalbare segment.

Eind maart 2023 leverde het Steunpunt Wonen het rapport inzake aanbodbeleid studentenhuisvesting op. Het rapport maakt duidelijk dat het aanbodbeleid een aangelegenheid is van verschillende bevoegdheidsdomeinen en -niveaus. Het zijn vandaag de lokale overheden die instaan voor het aanbodbeleid. De eerste reeks aanbevelingen richt zich dan ook op de lokale besturen zelf om hun aanbodbeleid verder uit te werken. Daarnaast omvat het rapport ook enkele aanbevelingen richting het Vlaamse beleidsniveau. Zo stelt het rapport dat de hogeronderwijsinstellingen meer geresponsabiliseerd moeten worden om zelf in een eigen aanbod aan studentenhuisvesting te voorzien, maar het plaatst daar ook voldoende financiering tegenover. Zonder subsidiëring is het voor hogeronderwijsinstellingen gewoonweg niet haalbaar om bijkomende gronden te verwerven om in een betaalbaar aanbod te voorzien. Ook een renteloze

lening wordt als voorbeeld aangehaald om de hogeronderwijsinstellingen financieel te ondersteunen. Het rapport haalt ook aan dat bij de financiering best waarborgen worden ingebouwd om er zeker van te zijn dat de gerealiseerde studentenkoten betaalbaar blijven en worden aangeboden aan kwetsbare studenten.

Via het Programmadecreet 2024 werden alvast de taken van de woonmaatschappijen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen uitgebreid, zodat i) de woonmaatschappijen basiskoten kunnen realiseren; ii) de VMSW een aankoopprogramma van gronden kan starten die ze vervolgens in erfpacht geeft aan een hogeronderwijsinstelling; en iii) de VMSW renteloze leningen kan verstrekken aan hogeronderwijsinstellingen voor de realisatie van basiskoten.

Met dit voorontwerp van besluit wordt aan de eerste opdracht, namelijk de mogelijkheid voor de woonmaatschappijen om basiskoten te realiseren zoals voorzien in een nieuw artikel 4.42/2 van de Vlaamse Codex Wonen, verder uitvoering gegeven.

Samengevat staan de woonmaatschappijen in voor de ontwikkeling van de betaalbare studentenkoten. De ontwikkelingsmogelijkheden worden afgebakend op de zogenaamde 'basiskoten' en wordt gefinancierd binnen de bestaande FS3-machtiging. De gerealiseerde basiskoten moeten vervolgens verhuurd worden aan een hogeronderwijsinstelling of een lokaal bestuur. Zij moeten de toewijzing van de basiskoten afstemmen op het regulier beleid inzake sociale studentenhuusvesting en moeten daarbij steeds voorrang geven aan beurs- en bijna-beursstudenten.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

In artikel 1.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een definitie voor 'basiskotenwoning' geïntroduceerd die zal worden gebruikt in boek 5, deel 2, titel 2 van het voormelde besluit bij de toekenning van subsidies voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen en basiskoten. De implementatie van dit begrip laat toe dat voor basiskoten dezelfde berekening van de subsidie kan worden toegepast als bij kamerwoningen.

Artikel 2

Met dit artikel worden de verrichtingen die zijn opgenomen in artikel 2.33/1, eerste lid, 9°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 uitgebreid, zodat ook de nieuwbouw, de renovatie, verbetering of aanpassing van basiskoten mogelijk wordt.

Artikel 3

In artikel 2.33/3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een nieuw lid ingevoegd dat allereerst bepaalt dat alle bouw- of investeringsverrichtingen van basiskoten, inclusief de bijhorende infrastructuurverrichting, onmiddellijk principieel in aanmerking komen voor programmering. Concreet houdt dit in dat er voor een project dat alleen voorziet in de realisatie van basiskoten geen renovatietoets moet worden uitgevoerd en dat ook de lokale woontoets, als vermeld in artikel 2.33/6 van het voormelde besluit, niet van toepassing is.

Daarnaast wordt gespecificeerd welke gegevens de initiatiefnemer moet invoeren in het projectportaal. Concreet gaat het dan het over de volgende zaken:

- de initiatiefnemer;
- locatie van het project;
- het aantal te bouwen of renoveren basiskoten na de uitvoering van het project;
- in voorkomend geval, de verbintenis van de gemeente om de wooninfrastructuur samen met de grond waarin of waarop ze wordt uitgevoerd, op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein. Dit vloeit voort uit de toepassing van artikel 5.24, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen. Daar wordt namelijk bepaald dat infrastructuurwerken alleen gesubsidieerd worden als ze samen met grond waarin of waarop ze worden uitgevoerd, overgedragen worden aan de gemeente om in het gemeentelijk openbaar domein te worden opgenomen. Deze subsidievoorwaarde is ook hier van toepassing;
- Om erover te waken dat de woonmaatschappij bij de start van de realisatie van de basiskoten, zeker is van een inhuring door een hogeronderwijsinstelling of een lokaal bestuur, wordt er een intentieverklaring gevraagd.

Artikel 4

Met artikel 4 wordt een technische correctie aangebracht in artikel 2.33/5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 als gevolg van de introductie van een nieuw lid in artikel 2.33/3 van het voormelde besluit. De verwijzingen worden op deze manier correct gezet.

Artikel 5

Dit artikel past artikel 2.33/9 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Daarin wordt bepaald welke programmacyclus een bepaalde verrichting moet afleggen om in aanmerking te komen voor een subsidie. Voor de verrichtingen die betrekking hebben op de basiskoten zal dezelfde programmacyclus van toepassing zijn als voor een sociale huurwoning. Daarbij wordt voor een investeringsverrichting waarbij de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de verrichting die maximaal 15.000 per betrokken sociale huurwoning bedraagt, voorzien in een snellere programmacyclus die enkel de stappen doorloopt van de korte termijnplanning en de toewijzing van de middelen op het jaarbudget. Dit wordt ook doorgetrokken naar de basiskoten.

Artikel 6 en 7

Aan artikel 2.33/14 en artikel 2.33/16 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt via artikel 6 en 7 dezelfde wijziging doorgevoerd zoals reeds toegelicht onder artikel 5.

Artikel 8

In artikel 2.33/24 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt met artikel 8 een foutieve verwijzing gecorrigeerd, het moet namelijk artikel 2.33/20 zijn in plaats van 2.33/19 van het voormelde besluit.

Artikel 9

In artikel 4.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de normen bepaald waaraan sociale huurwoningen moeten voldoen. Voor de basiskoten wordt via dit artikel vastgesteld dat voor een bouw- of investeringsverrichting van basiskoten de FS3-simulatietabel voor de berekening van maximale prijsplafond en het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen van toepassing zijn.

Artikel 10

Vervolgens wordt artikel 4.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast waarin de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen worden opgelegd voor de bouw en renovatie van sociale

huurwoningen. Voor de realisatie van basiskoten zijn de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, die zijn opgenomen als bijlage 7 van het voormelde besluit, ook van toepassing. Daarbij wordt verder nog verduidelijkt dat voor de toepassing van deze richtlijnen een basiskot wordt gelijkgeschakeld met een kamerwoning.

Artikel 11 en 12

In de artikelen 11 en 12 worden aanpassingen aangebracht aan artikel 4.4/1 en 4.4/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijnde de uitvoeringsbepalingen van de decretale herinvesteringsverplichting, vermeld in artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Via artikel 11 wordt artikel 4.4/1 van het voormelde besluit gewijzigd zodat de woonmaatschappij ook bij het stopzetten van de verhuur van eigen geconventioneerde huurwoningen en basiskoten, de venale waarde van deze woningen en basiskoten moet herinvesteren. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden om, net als bij de verkoop van sociale huurwoningen, als eerste de aflossing te doen van eventuele nog openstaande leningen afgesloten bij de VMSW voor die woningen en basiskoten. Op die manier zijn dezelfde regels van toepassing op zowel sociale huurwoningen, geconventioneerde huurwoningen als op basiskoten. Tegelijk worden de mogelijkheden waarin woonmaatschappijen kunnen herinvesteren via de wijzigingen ook verruimd tot investeringen in geconventioneerde huurwoningen en basiskoten

Artikel 12 wijzigt artikel 4.4/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 om de regels omtrent de herinvesteringsverplichting van sociale huurwoningen gelijk te trekken met die van geconventioneerde huurwoningen en basiskoten. Concreet kunnen woonmaatschappijen maximaal de helft van de venale waarde die overblijft na het terugbetalen van eventuele openstaande VMSW-leningen op die woningen en basiskoten herinvesteren via de uitgave in werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij, op voorwaarde dat dit gepland wordt in de financiële planning en daar ook expliciet wordt gemotiveerd, en dat over de effectieve bestedingen wordt gerapporteerd in het jaarverslag. Uiteraard blijft ook artikel 4.4/6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing dat bepaalt dat de uitgave moet verlopen via de rekening-courant bij de VMSW en dat de uitgave enkel kan gebeuren voor niet-gesubsidieerde (maar eventueel wel subsidiabele) verrichtingen.

Artikel 13

Met dit artikel wordt er bij de opdrachten van de VMSW een nieuw onderdeel toegevoegd over de grondaankoop door de VMSW op vraag van een woonmaatschappij om basiskoten te realiseren. Het ontworpen artikel 4.53/8 regelt de aanvraagprocedure. Er wordt bepaald welke documenten en gegevens de woonmaatschappij bij de aanvraag moet voegen en binnen welke termijnen de VMSW de aanvraag zal behandelen. De gehanteerde termijnen zijn ordeterminen.

Als de aanvraag volledig is, zal de raad van bestuur van de VMSW beslissen tot aankoop en verlenen van een erfpachtrecht, op voorwaarde dat i) de aankoopprijs niet hoger ligt dan de schattingsprijs die VLABEL heeft geschat, en ii) er nog budget beschikbaar is. De raad van bestuur bepaalt daarbij ook in onderling overleg met de woonmaatschappij wat de duurtijd van het erfpachtrecht zal zijn. De looptijd van de erfpacht en een mogelijke canon zijn vrij overeen te komen, rekening houdend met de principes uit het Burgerlijk Wetboek. Volgens artikel 3.169 van het Burgerlijk Wetboek is de duurtijd van een erfpachtrecht niet korter dan vijftien jaar en niet langer dan negenennegentig jaar.

Op het einde van het recht van het erfpachtrecht, zal de natrekking intreden en vloeien de basiskoten terug naar de VMSW als erfpachtgever (art. 3.176 Burgerlijk Wetboek). De erfpachtgever moet de erfpachter vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen opgericht binnen de grenzen van zijn recht, op grond van de ongerechtvaardigde verrijking. In het ontworpen artikel 4.53/9 wordt bepaald dat voor de opmaak van een schattingsverslag de VMSW een beroep doet op een schatter-onderhandelaar van VLABEL die bevoegd is voor schattingen.

Artikel 14

Met dit artikel wordt er gesleuteld aan het 'Algemeen reglement van de leningen' dat is opgenomen in boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Meer bepaald wordt hier verduidelijkt dat er gesubsidieerde FS3-leningen en andere financiering kan worden verstrekt aan woonmaatschappijen voor de realisatie van basiskoten.

Artikel 15

Artikel 15 wijzigt het opschrift van boek 5, deel 2, titel 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 met de bijkomende mogelijkheid die wordt gecreëerd om ook FS3-leningen toe te kennen aan een initiatiefnemer voor projecten voor de realisatie van basiskoten.

Artikel 16 en 17

De aanpassingen die worden doorgevoerd aan artikel 5.36 en 5.37 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 via artikel 16 en 17 zorgen er voor dat FS3-leningen kunnen worden toegekend aan woonmaatschappijen voor de bouw en renovatie van basiskoten en de verwerving van gronden waarop basiskoten zullen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt in de mogelijkheid voorzien zodat ook een tussenkomst in de prefinanciering kan worden verstrekt voor de verwerving van onroerende goederen waarop basiskoten zullen worden gerealiseerd.

Artikel 18

Artikel 18 wijzigt het opschrift van boek 5, deel 2, titel 1, hoofdstuk 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 19

In artikel 5.38 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bepaald hoe het subsidiabel prijsplafond wordt berekend voor de verwerving van een of meer onroerende goederen waarop sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd. Dit artikel zorgt er voor dat dezelfde berekening als die voor sociale huurwoningen kan worden toegepast.

Daarbij wordt wel in een afwijking voorzien zodat het systeem van het 'rugzakje' (paragraaf 2, zesde lid) niet van toepassing is als er onroerende goederen worden aangekocht voor de realisatie van basiskoten. Op die manier wordt vermeden dat grote overschotten die zouden kunnen worden gerealiseerd bij de aankoop van onroerende goederen in het kader van de realisatie basiskoten, niet kunnen worden overgedragen naar toekomstige aankopen.

Artikel 20

Dit artikel wijzigt artikel 5.39 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waar de modaliteiten worden vastgelegd voor de berekening van het subsidiabel bedrag voor de sloop. Meer bepaald wordt daar de werkwijze voor de sociale huurwoningen doorgetrokken naar de basiskoten.

Artikel 21

Met dit artikel wordt een aanpassing doorgevoerd aan artikel 5.40 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 waarin wordt bepaald hoe het subsidiabel prijsplafond van een FS3-lening wordt berekend voor de bouw van een sociale huurwoningen. Hoe en wanneer het prijsplafond wordt vastgesteld voor de bouw van basiskoten, hoe prijsherzieningen worden doorgerekend tijdens de uitvoering van de werkzaamheden en wat er moet gebeuren als tijdens de werkzaamheden het aantal basiskoten naar beneden wordt bijgesteld, wordt afgestemd op de sociale huurwoningen.

Artikel 22

Met artikel 22 worden dezelfde wijzigingen aangebracht aan artikel 5.41 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals toegelicht in artikel 21. Concreet gaat het hier dan wel over investeringen (renovatie, verbetering of aanpassing) in basiskoten in plaats van over de bouw van basiskoten.

Artikel 23

In artikel 5.42 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt vastgesteld hoe het subsidiabel prijsplafond moet worden berekend van een bijkomende sociale huurwoning die wordt gerealiseerd door de verwerving van een onroerend goed waarbij al dan niet nog werken moeten worden uitgevoerd vooraleer de woning ter beschikking kan worden gesteld aan een sociale huurder.

Met artikel 23 wordt voor de basiskoten specifiek verduidelijkt hoe het prijsplafond moet worden berekend als er geen werken meer dienen uitgevoerd te worden door in paragraaf 1 een derde lid toe te voegen: de verwerving van een bestaand gebouw dat bestaat uit een of meer basiskoten waarin geen investeringen gedaan hoeven te worden voor ze ter beschikking kan worden gesteld als basiskot, wordt gelijkgesteld met de combinatie van een verwerving van een onroerend goed en een bouw of een investering. De respectieve prijsplafonds zijn die welke van toepassing zijn op het moment van de ondertekening van de verkoopovereenkomst, de onteigeningsakte of de vestiging van het recht van erfpacht of het recht van opstal.

Artikel 24

Met artikel 24 wordt een technische correctie aangebracht in artikel 5.45/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Meer bepaald wordt een verwijzing correct gezet: het moest namelijk artikel 2.33/11 zijn in plaats van artikel 4.21 van het voormelde besluit.

Artikel 25

Met dit artikel wordt een nieuw artikel 5.45/3 ingevoegd.

Paragraaf 1 bepaalt onder welke voorwaarden de woonmaatschappij een FS3-lening kan krijgen voor de realisatie van basiskoten.

- In de eerste plaats is de woonmaatschappij verplicht om de gerealiseerde basiskoten te verhuren aan een lokaal bestuur of een hogeronderwijsinstelling. De woonmaatschappij kan de basiskoten namelijk niet zelf uitbaten. De opdracht vermeld in artikel 4.42/2 van de Vlaamse Codex Wonen is beperkt tot de realisatie van de basiskoten zelf.
- Voor de verhuring moet de woonmaatschappij een huurprijs onderhandelen die minstens kostendekkend is. Er wordt in een delegatie aan de minister voorzien om dat te verduidelijken.
- De hogeronderwijsinstelling is verplicht om de basiskoten vervolgens te verhuren volgens haar regulier sociaal studentenhuysvestingsbeleid, met een absolute voorrang voor beurs- en bijnabeursstudenten. Het betreft het beleid zoals dat is vastgelegd in het beleidsplan waarmee

de hogeronderwijsinstelling studentenvoorzieningen binnen het werkveld huisvesting wenst te realiseren. De voorrang wordt vastgesteld door de stuvo's in het intern stuvoreglement.

- Als een gemeente de basiskoten wil inhuren, zal zij de basiskoten vervolgens moeten verhuren volgens datzelfde regulier sociaal studentenhuysvestingsbeleid van één van de hogeronderwijsinstellingen die in de gemeente ligt.

In paragraaf 2 worden een aantal aspecten rond de verwerking van persoonsgegevens geregeld, waaronder de doelstelling, de verwerkingsverantwoordelijke, de categorieën van persoonsgegevens, de bewaartermijn en de betrokkenen.

Artikel 26

Dit artikel wijzigt het opschrift van boek 5, deel 2, titel 1, hoofdstuk 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 27

Er wordt met artikel 27 een paragraaf 1/1 ingevoegd in artikel 5.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat momenteel de modaliteiten bepaalt voor de tussenkomst in de prefinanciering van verwervingen van onroerende goederen voor de realisatie van sociale huurwoningen. Dit subsidiemechanisme wordt ook doorgetrokken naar de basiskoten maar wordt aangepast in functie van de andere programmatiecyclus die zo'n verrichting zal afleggen. Meer bepaald zal hier de tussenkomst worden verstrekt zodra de bouw- of investeringsverrichting die betrekking heeft op basiskoten principieel in aanmerking komt voor programmatie. De tussenkomst is gelijk aan de verschuldigde rente op 40% van het subsidiabele bedrag dat wordt vastgesteld in uitvoering van artikel 5.38 van het voormelde besluit. De tussenkomst in de prefinanciering wordt verleend bij elke betaling op 31 december van de jaarlijkse intresten op de bulletlening.

Artikel 28

Met dit artikel wordt aan boek 5, deel 2, titel 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een hoofdstuk 5 toegevoegd, dat bestaat uit artikel 5.47/0, waarin wordt bepaald hoe het maximumaandeel van het investeringsvolume voor basiskoten moet worden berekend. Het maximumpercentage van 5% van het jaarlijks investeringsvolume van een woonmaatschappij wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van de investeringsvolumes van de vijf jaar die voorafgaan aan het jaar waarin de berekening wordt uitgevoerd waarbij alle investeringsverrichtingen, vermeld in artikel 4.40, 4.42, 4.42/2 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden meegenomen. Dit wordt door het agentschap gecontroleerd op het ogenblik dat de initiatiefnemer de gegevens heeft ingevoerd in het projectportaal.

Artikel 29

De aanpassing die wordt doorgevoerd aan artikel 5.47/1, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, via dit artikel heeft als doel om bij de berekening van het maximaal investeringsvolume van een woonmaatschappij in geconventioneerde huurwoningen ook rekening te houden met de investeringen die een woonmaatschappij heeft gedaan in de realisatie van basiskoten.

Artikel 30

Dit artikel wijzigt het opschrift van boek 5, deel 2, titel 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 31, 32, 33 en 34

Naast een FS3-lening voor de realisatie van basiskoten, wordt met artikel 31, 32, 33 en 34 ook in de mogelijkheid voorzien om een subsidie toe te kennen voor de energetische renovatie van basiskoten. Voor de berekening van het subsidiebedrag zal dezelfde redenering worden toegepast als bij een kamerwoning. Om dit mogelijk te maken werd daarom via artikel 1 het begrip 'basiskotenwoning' geïmplementeerd in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Verder dient opgemerkt te worden dat via artikel 33 nog een verduidelijking werd aangebracht zodat 'gemeenschappelijke delen' moeten begrepen worden in de context van de beheerde delen van een appartementsgebouw en niet de gemeenschappelijke ruimten in het kader van basiskoten.

Artikel 35

Voor de realisatie van basiskoten kan een woonmaatschappij ook in aanmerking komen voor een infrastructuursubsidie. In artikel 5.56/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt met dit artikel een lid ingevoegd waarin wordt aangegeven dat binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten de minister de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur geheel of gedeeltelijk ten laste kan nemen of subsidies kan verlenen aan een woonmaatschappij, voor de kosten van de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur. Voor de berekening van deze subsidie is hoofdstuk 2 van boek 5, deel 2, titel 3, van het voormelde besluit van toepassing (met uitzondering van artikel 5.60) met dien verstande dat met "sociale huurwoningen" telkens de basiskoten worden bedoeld.

Artikel 36

Uitgangspunt is dat de inkomsten en uitgaven die betrekking hebben op de basiskoten niet worden meegenomen in de berekening van de gewestelijke sociale correctie, zoals opgenomen in boek 5, deel 2, titel 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit heeft dus enkel betrekking op de sociale huurwoningen in eigendom of in huur van de woonmaatschappij in kwestie die verband houden met de uitvoering van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 1°, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met uitzondering van alle woningen binnen een woonproject met sociaal karakter die gefinancierd zijn met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb. Daarnaast worden ook alle inkomsten en uitgaven meegenomen van alle niet-residentiële ruimten van de woonmaatschappij in kwestie die gesubsidieerd zijn door het Vlaamse Gewest. In dat verband wordt met artikel 36 een verduidelijking aangebracht in artikel 5.76 van het voormelde besluit door aan te geven dat de onroerende voorheffing die als een uitgave wordt meegenomen in de berekening van de GSC enkel betrekking mag hebben op de voornoemde woningen en niet op de basiskoten.

Artikel 37

Dit artikel behoeft geen toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Woonmaatschappijen kunnen leningen opnemen bij de VMSW voor de realisatie van basiskoten, en dat voor maximaal 100 miljoen euro. Hiervoor wordt geput uit de bestaande FS3-machtiging. Dit is

zo geregeld in artikel 88, §7 van het decreet houdende de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2024.

Daarnaast kunnen de woonmaatschappijen bij de realisatie van basiskoten ook in aanmerking komen voor SSI- en VKF-subsidies. Dit zal worden opgevangen binnen de huidige subsidiebudgetten.

Er is dus geen bijkomende budgettaire impact op de begroting van het Vlaamse Gewest.

In het gunstig advies van Inspectie van Financiën (verder IF) van 18 december 2023 met als referentie 2023005921 werden een aantal opmerkingen gemaakt. Hieronder gaan we daar verder op in:

1. Allereerst merkt IF op dat de woonmaatschappijen geen activiteiten mogen ontplooiën buiten hun werkingsgebied. Daarbij wordt dan vanuit gegaan dat de hogeronderwijsinstellingen in Brussel dus geen beroep kunnen doen op dit beleidsinstrumentarium?

IF gaat er terecht van uit dat de woonmaatschappijen geen activiteiten mogen ontplooiën buiten hun werkingsgebied, zodat hogeronderwijsinstellingen in Brussel geen beroep kunnen doen op deze maatregel.

2. IF stelt vast dat er moet worden voldaan aan de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, maar wat de normen betreft, is enkel het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw van toepassing. Er wordt geen subsidiabel prijsplafond voor een bouw- of investeringsverrichting van basiskoten ingesteld bij aanvang van de werken. Voor de verwerving van gronden is dit dan weer wel het geval. Daar geldt dezelfde regeling als voor sociale huurwoningen.

De implementatie van de berekening van het FS3-prijsplafond voor een bouw- of investeringsverrichting die betrekking heeft op basiskoten, is foutief verwerkt in het ontwerpbesluit dat aan IF werd voorgelegd. Concreet was het de bedoeling om ook voor de basiskoten gebruik te maken van de FS3-simulatietabel voor de berekening van het maximale subsidiabele bedrag waarvoor een FS3-lening kan worden toegekend. Dit werd rechtgezet in het voorliggende ontwerpbesluit.

3. Bij een bouw- of investeringsverrichting van basiskoten moet geen renovatietoets uitgevoerd worden en is de lokale woontoets niet nodig. Alle bouw- of investeringsverrichtingen komen onmiddellijk principieel in aanmerking voor programmering. IF stelt daarbij vast dat in dat stadium geen intentieverklaring van een hogeronderwijsinstelling of lokaal bestuur noodzakelijk is.

In het ontwerpbesluit dat aan IF werd voorgelegd, was evenwel voorzien dat de intentieverklaring moet worden gevoegd bij het verzoek tot opname in de meerjarenplanning, een stap die meteen volgde aangezien de verrichtingen principieel in aanmerking komen voor programmering. Het ontwerpbesluit werd intussen evenwel herwerkt zodat de verrichtingen de volledige programmeringscyclus van sociale huurwoningen doorlopen. Er wordt daarbij voorzien dat de intentieverklaring al moet worden gevoegd bij de indiening van het project in het Projectportaal.

4. Een initiatiefnemer moet bij een verzoek tot toewijzing op het jaarbudget (enkel) verklaren dat het ontwerp in overeenstemming is met de conceptuele en bouwtechnische richtlijnen (tenzij een afwijking werd toegestaan), dat het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen werd gevolgd en dat de procedure van de wetgeving overheidsopdrachten is nageleefd. IF merkt op dat daarbij geen gunningsdossier moet worden gevoegd.

Initieel werd er voor geopteerd om een bouw- of investeringsverrichting die betrekking had op basiskoten een vereenvoudigde programmacyclus te laten doorlopen. Dit werd in het voorliggende ontwerpbesluit bijgesteld zodat voor de basiskoten identiek dezelfde programmacyclus van toepassing zal zijn als voor een sociale huurwoning, met dien verstande dat een verrichting die betrekking heeft op een basiskot onmiddellijk principieel in aanmerking komt voor programmering. Dat houdt dus in dat de initiatiefnemer bij de toewijzing op het jaarbudget ook een gunningsdossier zal moeten indienen.

5. Voor de verhuring van basiskoten moeten de woonmaatschappijen een huurprijs onderhandelen die minstens kostendekkend is. IF merkt op dat deze nieuwe decretale opdracht de kans biedt aan de woonmaatschappijen om bijkomende middelen te genereren (de desbetreffende uitgaven en inkomsten worden immers niet meegenomen in de berekening van de gewestelijke sociale correctie (GSC)).

Deze basiskoten zijn gericht om ter beschikking te worden gesteld aan een kwetsbare doelgroep, in die zin is het niet de bedoeling dat woonmaatschappijen een huurprijs aanrekenen die hen in staat stelt om grote winsten te realiseren. Bijkomend dient opgemerkt te worden dat een woonmaatschappij die eventuele winsten slechts kan aanwenden voor de activiteiten die in haar statuten zijn opgenomen waardoor de middelen binnen de sociale huisvestingssector blijven.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 18 januari 2024.

B. ESR-TOETS

Zie punt A.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Geen impact.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Via deze maatregel kunnen lokale besturen de woonmaatschappij vragen om basiskoten te bouwen, die zij vervolgens zelf verhuurt volgens het regulier sociaal studentenhuusvestingsbeleid van een hogeronderwijsinstelling in die gemeente.

4. VERDER TRAJECT

Na een eerste principiële goedkeuring zal het voorontwerp van besluit worden voorgelegd aan de Vlaamse Toezichtcommissie, de Gegevensbeschermingsautoriteit en de Raad van State.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de uitbreiding van de opdrachten van de woonmaatschappijen voor de realisatie van basiskoten;
- 2° de Vlaamse minister van Onderwijs, Sport, Dierenwelzijn en Vlaamse Rand en de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed
 - a) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit het advies in te winnen van de Vlaamse Toezichtcommissie met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
 - b) te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Gegevensbeschermingsautoriteit;
 - c) te machtigen te oordelen of het advies vermeld in punt a) aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principiële goedgekeurde tekst;
 - d) te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, als de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, oordeelt dat het advies, vermeld in punt a), geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principiële goedgekeurde tekst.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het goed te keuren voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Inspectie van Financiën;
3. het begrotingsakkoord.