



Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de uitbreiding van de opdrachten van de VMSW om basiskoten te realiseren

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;
- de Codex Hoger Onderwijs van 11 oktober 2013, bekrachtigd bij het decreet van 20 december 2013, artikel IV.96, §2, ingevoegd bij het decreet van 1 maart 2019, en artikel IV.104, derde lid, vervangen bij het decreet van 1 maart 2019;
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.17, eerste lid, 8°, toegevoegd bij het decreet van 22 december 2023, artikel 4.24, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021, 3 juni 2022, 21 april 2023 en 22 december 2023, artikel 4.42/2, vijfde en zesde lid, ingevoegd bij het decreet van 22 december 2023, en artikel 4.48, eerste lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij de decreten van 3 juni 2022, 21 april 2023 en 22 december 2023.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, heeft zijn akkoord gegeven op 18 december 2023.
- De Raad van State heeft advies 75.249/3 gegeven op 26 januari 2024, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. In artikel 1.2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023, wordt een punt 15°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“15°/1 basiskot: een woning voor een student zonder toilet, bad, douche en kookgelegenheid. De bewoners zijn voor die voorzieningen aangewezen op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;”.

Art. 2. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, 10 november 2022 en 23 juni 2023, wordt een afdeling 1/0, die bestaat uit artikel 4.16/1, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Afdeling 1/0. Verstrekken van leningen aan hogeronderwijsinstellingen

Art. 4.16/1. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbaar zijn, kan de VMSW voor de volgende verrichtingen een renteloze lening verstrekken aan een hogeronderwijsinstelling om basiskoten te realiseren:

- 1° de verwerving van een of meer onroerende goederen;
- 2° de sloop van een of meer constructies;
- 3° de nieuwbouw of vervangingsbouw;
- 4° de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing;
- 5° de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57;
- 6° elke combinatie van de verrichtingen, vermeld in punt 1° tot en met 5°.

De minister kan de verrichtingen, vermeld in het eerste lid, nader bepalen.

Op voorstel van de VMSW en na overleg over het leningsbedrag met de hogeronderwijsinstelling, stelt de minister het bedrag van de lening vast.

De looptijd van de renteloze lening bedraagt niet meer dan 30 jaar. De looptijd van de renteloze lening die wordt verstrekt voor de verrichtingen, vermeld in het eerste lid, op een onroerend goed waarop de hogeronderwijsinstelling een zakelijk of persoonlijk recht heeft, is nooit langer dan de resterende looptijd van dat zakelijk of persoonlijk recht.

De hogeronderwijsinstelling verhuurt de basiskoten aan studenten conform de voorwaarden uit het beleidsplan, vermeld in artikel IV.43 van de Codex Hoger Onderwijs van 11 oktober 2013, om het werkveld huisvesting, vermeld in artikel II.348, eerste lid, 2°, van de voormelde codex, te realiseren.

De hogeronderwijsinstelling rapporteert over de naleving van de leningsovereenkomst aan de bevoegde commissaris van de Vlaamse Regering, vermeld in artikel IV.96 van de Codex Hoger Onderwijs van 11 oktober 2013. De VMSW zal met het oog op het uitvoeren van het toezicht met het college van regeringscommissarissen, vermeld in artikel IV.103 van de voormelde codex, over de concrete werkwijze een samenwerkingsprotocol sluiten.

Als de hogeronderwijsinstelling de lening, vermeld in het eerste lid, niet aanwendt voor de verrichting waarvoor ze is bestemd, kan met behoud van de toepassing van artikel 4.68 de uitbetaling van subsidies die het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap aan de hogeronderwijsinstelling verstrekt, worden stopgezet tot de lening, inclusief het ontvangen rentevoordeel, vervroegd is terugbetaald.”.

Art. 3. Aan boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, 10 november 2022 en 23 juni 2023, wordt een afdeling 8, die bestaat uit artikel 4.53/1 tot en met 4.53/6, toegevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 8. Verwerving van gronden om een erfpacht te verlenen om basiskoten te realiseren

Art. 4.53/1. Binnen de perken van de kredieten op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap, kan de VMSW op verzoek van een hogeronderwijsinstelling een grond verwerven om een erfpacht te verlenen om basiskoten te realiseren.

De VMSW kan voor doeleinden die te maken hebben met het aanbod van betaalbare studentenhuisvesting, geen zakelijke rechten verwerven op onroerende goederen waarop een hogeronderwijsinstelling een zakelijk recht heeft.

Art. 4.53/2. §1. Een hogeronderwijsinstelling dient een aanvraag tot grondaankoop als vermeld in artikel 4.53/1, in bij de VMSW.

Bij de aanvraag, vermeld in het eerste lid, voegt de hogeronderwijsinstelling al de volgende gegevens en documenten:

- 1° de beslissing van de raad van bestuur van de hogeronderwijsinstelling om bij de VMSW een aanvraag tot grondaankoop in te dienen;
- 2° een rechtsgeldige verkoopbelofte voor alle gronden met de vermelding van de vraagprijs en het voorwerp. Die verkoopbelofte is minstens zes maanden geldig vanaf de aanvraag, vermeld in het eerste lid;
- 3° de aanwijzing van de gemeente, de straat of de ligging, de kadastrale gegevens en de oppervlakte van de grond die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag. De voormelde gegevens worden aangeduid op een kadastraal plan;
- 4° een projectbeschrijving met minstens de vermelding van de geschatte duurtijd en het minimum aantal te realiseren basiskoten;
- 5° een verklaring op erewoord dat de aanvrager zal voldoen aan de voorwaarde, vermeld in artikel 4.53/3;
- 6° een beslissing van het college van burgemeester en schepenen dat de gemeente principieel instemt met de realisatie van het project;
- 7° de gewenste duurtijd van het erfpachtrecht voor de hogeronderwijsinstelling;
- 8° een verklaring dat de grond of delen ervan geen eigendom zijn van de hogeronderwijsinstelling;
- 9° als de hogeronderwijsinstelling niet zelf een aanvraag indient, een volmacht waaruit blijkt dat de aanvrager handelt in naam en voor rekening van de hogeronderwijsinstelling.

Binnen vijftien werkdagen na de werkdag waarop de VMSW het aanvraagdossier, vermeld in het tweede lid, heeft ontvangen, bezorgt de VMSW de aanvrager een ontvangstmelding.

Binnen vijftien werkdagen na de werkdag waarop de ontvangstmelding, vermeld in het derde lid, is verstuurd, beoordeelt de VMSW de volledigheid van het aanvraagdossier, vermeld in het tweede lid.

Als het aanvraagdossier conform het tweede lid volledig is, brengt de VMSW de aanvrager daarvan op de hoogte.

Als het aanvraagdossier conform het tweede lid onvolledig is, vraagt de VMSW bij de aanvrager aanvullende documenten of inlichtingen op. De aanvrager bezorgt de VMSW de aanvullende documenten of inlichtingen binnen de termijn die de VMSW bepaalt. Binnen vijftien werkdagen na de werkdag waarop de VMSW de aanvullende documenten of inlichtingen heeft ontvangen, bezorgt de VMSW de aanvrager een ontvangstmelding.

Binnen tien werkdagen nadat de VMSW de volledigheid van het aanvraagdossier heeft beoordeeld, verzoekt de VMSW de Vlaamse Belastingdienst om een schattingsverslag van de grond op te maken.

§2. De aanvraag tot grondaankoop, vermeld in paragraaf 1, wordt voorgelegd aan de raad van bestuur van de VMSW, als de onderhandelde verkoopprijs niet hoger ligt dan de schattingsprijs uit het schattingsverslag, vermeld in paragraaf 1, zevende lid.

De raad van bestuur van de VMSW beslist over de aanvraag tot grondaankoop, vermeld in paragraaf 1, en bepaalt in overleg met de hogeronderwijsinstelling de duurtijd van het erfpachtrecht en de erfpachtcanon.

De eerste werkdag na de beslissing van de raad van bestuur van de VMSW, vermeld in het tweede lid, brengt de VMSW de aanvrager op de hoogte van die beslissing.

Art. 4.53/3. Minimaal 80% van de nettovloeroppervlakte van het gebouw wordt functioneel aangewend als basiskot, gemeenschappelijke ruimte of technische ruimte. De nettovloeroppervlakte van de delen van het gebouw waarvoor de vergunningverlenende overheid een andersoortig functioneel gebruik verplicht, telt niet mee voor de berekening van het voormelde percentage.

In het eerste lid wordt verstaan onder:

- 1° nettovloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakten die wordt gemeten tussen de begrenzende constructiedelen. De oppervlakte wordt gemeten tussen de muren, zonder de constructiedikte van de wanden en zonder rekening te houden met de plinten. De vloeroppervlakte die wordt ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwanden en aanverwante elementen, behoort tot de nettovloeroppervlakte en wordt dus niet in mindering gebracht;

2° technische ruimte: alle ruimtes die hoofdzakelijk voorzien in installaties die noodzakelijk zijn voor het functioneren van een gebouw.

Art. 4.53/4. De hogeronderwijsinstelling verhuurt de basiskoten die zijn gerealiseerd op een onroerend goed van de VMSW dat aan de hogeronderwijsinstelling via een erfpachtconstructie ter beschikking is gesteld, aan studenten conform de voorwaarden uit het beleidsplan, vermeld in artikel IV.43 van de Codex Hoger Onderwijs van 11 oktober 2013, om het werkveld huisvesting, vermeld in artikel II.348, eerste lid, 2°, van de voormelde codex, te realiseren.

Art. 4.53/5. Om de vergoeding, vermeld in artikel 3.176 van het Burgerlijk Wetboek, te bepalen, doet de VMSW een beroep op een schatter-onderhandelaar van de Vlaamse Belastingdienst die bevoegd is voor schattingen.

Art. 4.53/6. De hogeronderwijsinstelling rapporteert over de naleving van de erfpachtovereenkomst aan de bevoegde commissaris van de Vlaamse Regering, vermeld in artikel IV.96 van de Codex Hoger Onderwijs van 11 oktober 2013. De VMSW zal met het oog op het uitvoeren van het toezicht met het college van regeringscommissarissen, vermeld in artikel IV.103 van de voormelde codex, over de concrete werkwijze een samenwerkingsprotocol sluiten.”.

Art. 4. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 3, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, 17 december 2021, 10 november 2022 en 23 juni 2023, worden in het opschrift van afdeling 2 de woorden “van de VMSW aan woonmaatschappijen” vervangen door de woorden “die de VMSW verstrekt”.

Art. 5. Aan artikel 4.60, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en 23 juni 2023, wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“4° een lening aan hogeronderwijsinstellingen om basiskoten te realiseren, vermeld in artikel 4.17, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.”.

Art. 6. Aan artikel 4.62, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“6° artikel 4.16/1 van dit besluit.”.

Art. 7. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 13 oktober 2023, wordt een artikel 5.56/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.56/1. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister de kosten ten laste nemen van de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, die noodzakelijk zijn voor de uitrusting van onroerende goederen

waarop de VMSW een zakelijk recht heeft verworven en waarop een woonmaatschappij basiskoten realiseert. Hoofdstuk 2, met uitzondering van artikel 5.60, is van overeenkomstige toepassing op die verrichtingen, met dien verstande dat met "sociale huurwoningen" telkens de basiskoten worden bedoeld.

De minister stelt de subsidies in het kader van de tenlasteneming ter beschikking van de VMSW."

Art. 8. Dit besluit treedt in werking op 1 maart 2024.

Art. 9. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 9 februari 2024.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE