

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN 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 uitbreiding van de opdrachten van de VMSW om basiskoten te realiseren
 - Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Om het aanbod van betaalbare studentenhuisvesting te verhogen geeft de Vlaamse Regering uitvoering aan twee nieuwe, decretale opdrachten van de VMSW. Er wordt een kader uitgewerkt voor het verlenen van renteloze leningen aan hogeronderwijsinstellingen voor de realisatie van basiskoten. Daarnaast kan de VMSW van start gaan met een aankoopprogramma van gronden, die ze nadien in erfpacht geeft aan hogeronderwijsinstellingen. In beide gevallen moeten de basiskoten verhuurd worden volgens het regulier sociaal studentenhuisvestingsbeleid van de hogeronderwijsinstelling.

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 ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2023/544 van 14 december 2023.

De Vlaamse Regering keurde het ontwerp van besluit op 22 december 2023 principiële goed (VR 2023 2212 DOC.1913/2).

Op 26 januari 2024 bracht de Raad van State advies nr. 75.249/3 uit over het ontwerp van besluit.

De Raad van State gaat eerst in op de rechtsgronden. De Raad van State stemt in met de aangevoerde rechtsgronden maar formuleert twee opmerkingen.

- Artikel 4 vindt niet alleen rechtsgrond in artikel 4.17, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, maar ook in artikel 4.48, eerste lid, van de voormelde codex, aangezien het algemeen reglement van de leningen, niet alleen betrekking heeft op renteloze leningen aan hogeronderwijsinstellingen, maar ook op leningen aan de woonmaatschappijen. Artikel 4.48 werd toegevoegd als rechtsgrond.
- Voor artikel 7 van het ontwerp, naar luid waarvan de minister de kosten ten laste kan nemen van de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur die noodzakelijk zijn voor de uitrusting van onroerende goederen waarop de VMSW een zakelijk recht heeft verworven en waarop een woonmaatschappij of een hogeronderwijsinstelling basiskoten realiseren, kan geen rechtsgrond gevonden worden in artikel 5.22 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In zoverre de ontworpen regeling betrekking heeft op de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur die noodzakelijk is voor de uitrusting van onroerende goederen waarop een woonmaatschappij basiskoten realiseert, vindt artikel 7 daarentegen rechtsgrond in artikel 4.42/2, vijfde en zesde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In zoverre artikel 7 van het ontwerp ook in de mogelijkheid voorziet om de kosten ten laste te nemen van de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur die noodzakelijk is voor de uitrusting van onroerende goederen waarop hogeronderwijsinstellingen basiskoten realiseren, biedt artikel 4.42/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 echter geen rechtsgrond. In het ontworpen artikel 5.56/1 wordt de verwijzing naar de hogeronderwijsinstellingen dan ook weggelaten en artikel 4.42/2 werd toegevoegd als rechtsgrond.

Daarnaast stelt de Raad van State dat het aanbieden van studentenvoorzieningen als een economische activiteit zou kunnen worden beschouwd, zodat het niet uitgesloten is dat er gewag kan worden gemaakt van staatssteun in de zin van artikel 107 van het VWEU. Tegelijk ziet de Raad wel ruimte om de sociale studentenhuisvesting te beschouwen als een dienst van algemeen economisch belang zodat het onder toepassing valt van het 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 staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen. De Raad wijst er daarbij op dat de ontworpen regeling niet alleen in renteloze leningen voor hogeronderwijsinstellingen voorziet, maar ook SSI-subsidies voor woonmaatschappijen vaststelt, doch gaat het in dat geval ook om basiskoten die de woonmaatschappij op haar beurt moet verhuren aan de hogeronderwijsinstellingen die de koten op haar beurt moet verhuren volgens haar regulier sociaal studentenhuisvestingsbeleid.

De stellers van het ontwerp hernemen evenwel de repliek, zoals geciteerd in het advies, namelijk dat de realisatie van sociale studentenhuisvesting geen economische activiteit uitmaakt, aangezien het aanbieden van studentenvoorzieningen een decretale verplichting is voor de hogeronderwijsinstellingen en deel uitmaakt van hun sociale, culturele en opvoedkundige taak. Het aanbieden van studentenvoorzieningen heeft immers tot doel om de gelijkwaardige toegang tot en de deelname van alle studenten aan het hoger onderwijs te bevorderen door de basisvoorwaarden bij het studeren te verbeteren (art. II.337 Codex Hoger Onderwijs).

Tot slot doet de Raad nog een tekstuele suggestie in artikel 7 van het ontwerp. Die suggestie wordt gevolgd.

Aan het ontwerp van besluit, zoals het op 22 december principieel werd goedgekeurd, worden nog een aantal technische wijzigingen aangebracht:

- In het ontworpen artikel 4.16/1, vierde lid, wordt het principe dat de looptijd van de lening niet langer kan bedragen dan het recht van erfpacht verruimd tot alle zakelijke en persoonlijke rechten die een hogeronderwijsinstelling op een onroerend goed kan hebben.
- In het ontworpen artikel 4.53/2, §1, tweede lid, wordt nog een document toegevoegd dat de hogeronderwijsinstelling bij de aanvraag tot grondaankoop moet voegen (nieuw punt 2°), namelijk een rechtsgeldige verkoopbelofte voor de totaliteit van de gronden met vermelding van de verkoopprijs en het voorwerp. De verkoopbelofte moet vanaf de aanvraag minstens nog zes maanden geldig zijn.
- Er wordt een inwerkingtredingsbepaling ingevoegd (nieuw artikel 8).

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, hogeronderwijsinstellingen, studenten en private spelers om de situatie op de studentenhuysvestingsmarkt 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.

Het resultaat 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, minder kwalitatieve koten vervangen of aangepast worden aan evoluerende (energetische) normen en standaarden.

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 moeilijk 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.

Dit ontwerp van besluit heeft als doel om een deel van die aanbevelingen te realiseren. Daartoe voorziet het in de volgende financiële maatregelen:

1. Het versterken van de grondposities voor betaalbare studentenhuisvesting door de opstart van een aankoopprogramma voor ontwikkelbare grond;
2. Het verstrekken van een bijkomende financiële impuls voor de hogeronderwijsinstellingen d.m.v. de creatie van een machtiging van 100 miljoen euro voor renteloze leningen.

Naast deze maatregelen wordt nog een apart dossier voorbereid dat de taakstelling van de woonmaatschappijen verruimd, zodoende dat ook zij kunnen inzetten op de bouw van betaalbare studentenkoten.

Maatregel 1: Het versterken van de grondposities voor betaalbare studentenhuisvesting

De VMSW kan een aankoopprogramma opstarten voor het verwerven van gronden waarop vervolgens betaalbare studentenhuisvesting (zogenaamde basiskoten) ontwikkeld zal worden. Er wordt éénmalig 24,9 miljoen uitgetrokken voor dat aankoopprogramma. De VMSW gaat over tot een rechtstreekse aankoop van de aangebrachte gronden, maar de opportuniteiten voor deze grondaankopen worden gesignaleerd door de hogeronderwijsinstellingen. Zij zijn het best geplaatst om aan te geven welke locaties geschikt zijn voor bijkomende betaalbare studentenhuisvesting. De verworven gronden worden nadien via een erfpacht- of opstalrecht ter beschikking gesteld, i.f.v. de realisatie van betaalbare studentenhuisvesting. De hogeronderwijsinstellingen garanderen voorafgaand aan de aankoop de realisatie van basiskoten. Zij staan eveneens in voor de toewijzing, het verhuur en de uitbating van de gerealiseerde sites. De hogeronderwijsinstellingen kunnen hierbij de toewijzing van de basiskoten afstemmen op hun regulier beleid inzake sociale studentenhuisvesting.

Maatregel 2: Renteloze lening aan hogeronderwijsinstellingen

De wijzigende marktomstandigheden en de stijgende financieringskost zorgen voor druk op de realisatie van bijkomende basiskoten. Om de hogeronderwijsinstellingen te ondersteunen in het blijvend realiseren hiervan, wordt een renteloze lening voor de ontwikkeling of renovatie van basiskoten ingesteld. Concreet wordt in een leningsmachtiging van 100 miljoen euro voorzien. De hogeronderwijsinstellingen kunnen zich bij de VMSW renteloos financieren voor de constructie van basiskoten. Voor de feitelijke realisatie van de basiskoten kan de hogeronderwijsinstelling samenwerken met derden. De hogeronderwijsinstelling moet de gerealiseerde basiskoten wel verhuren volgens haar regulier beleid inzake sociale studentenhuisvesting. Alle Vlaamse hogeronderwijsinstellingen, inclusief die in Brussel, komen daarvoor in aanmerking.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELN

Artikel 1

Met dit artikel wordt voor de leesbaarheid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een definitie van het begrip “basiskot” ingevoegd. Beide maatregelen hebben uitsluitend betrekking op deze basiskoten. Het basiskot is beperkter dan de decretale definitie van kamer, omdat zowel de keuken, de badfunctie, als het toilet, per definitie gemeenschappelijk zijn.

Artikel 2

Met dit artikel wordt in het onderdeel in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 over de opdrachten van de VMSW een afdeling toegevoegd die gaat over de renteloze leningen aan hogeronderwijsinstellingen. Dit artikel geeft uitvoering aan artikel 4.17, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen, op grond waarvan de VMSW renteloze leningen kan toekennen aan hogeronderwijsinstellingen voor de realisatie van betaalbare studentenhuisvesting, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.

In de eerste plaats wordt bepaald voor welke verrichtingen een hogeronderwijsinstelling een renteloze lening kan ontvangen. Het kan gaan om: de grondaankoop, de sloop, de nieuwbouw of vervangingsbouw, de investeringen die nodig zijn voor de renovatie, verbetering of aanpassing tot basiskoten en de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur. Die verrichtingen worden alleen beleend als zij betrekking hebben op de realisatie van basiskoten. De minister wordt gemachtigd om die verrichtingen nader te omschrijven.

De minister wordt ook gemachtigd om het leningsbedrag vast te stellen na advies van de VMSW die dat bepaalt na overleg met de hogeronderwijsinstelling.

De aflossingsperiode van de renteloze lening bedraagt maximaal 30 jaar. Er wordt een beperking op de looptijd vastgesteld, als de hogeronderwijsinstelling op de grond een zakelijk of persoonlijk recht heeft. In dat geval mag de looptijd van de lening nooit langer zijn dan de resterende looptijd van dat zakelijk of persoonlijk recht. Op die manier wordt gewaarborgd dat de hogeronderwijsinstelling voldoende inkomsten tijdens de looptijd van dat recht kan genereren om de renteloze lening af te betalen.

De hogeronderwijsinstelling die een renteloze lening heeft ontvangen, is verplicht om de gerealiseerde basiskoten te verhuren volgens het eigen regulier sociaal studentenhuysvestingsbeleid. Artikel II.336 van de Codex Hoger Onderwijs bepaalt dat hogescholen en universiteiten studentenvoorzieningen aanbieden aan studenten. De toekenning van studentenvoorzieningen kan aan specifieke voorwaarden verbonden worden. Die specifieke voorwaarden worden nader omschreven in het beleidsplan en worden aan de studenten medegedeeld bij de inschrijving (Art. II.339 Codex Hoger Onderwijs). Volgens artikel II.348, 2^o van de Codex Hoger Onderwijs biedt de hogeschool of universiteit betreffende studentenvoorzieningen activiteiten aan in het werkveld huisvesting, dat tot doel heeft aan de studenten ondersteuning en advies te verlenen en hen te sensibiliseren voor betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting. Dit gebeurt door, al dan niet in eigen beheer, kamers aan te bieden en de studenten te adviseren over de kamermarkt.

De realisatie van de basiskoten moet bijgevolg ook worden gezien als een onroerende investering binnen de studentenvoorzieningen en doorloopt het specifieke beslissingsproces en financiële opvolging dat voor dat kader is voorzien.

Voor de hogeronderwijsinstellingen is een specifiek toezichtskader uitgewerkt in de Codex Hoger Onderwijs. Fundamenteel uitgangspunt is de bestuurlijke en beheersautonomie, met inbegrip van financiële autonomie. Regeringscommissarissen oefenen in hoofdzaak toezicht uit op de wettelijkheid van de beslissingen van het bestuur, het financiële evenwicht en het door de instelling gevoerde risicomangement. Daarnaast kunnen zij themaonderzoeken uitvoeren op vraag van de minister, bevoegd voor het onderwijs, of op eigen initiatief (art. IV.96, §1 Codex Hoger Onderwijs). De commissarissen kunnen daarbij 'bij de instelling alle documenten en inlichtingen opvragen of die ter plaatse raadplegen' (artikel IV.96, §4, Codex Hoger Onderwijs). De Regeringscommissarissen kunnen onder andere via begrotingsadviezen en adviezen bij de jaarrekeningen, toezicht houden op het financiële evenwicht. Binnen de globale beleids- en financiële rapportering van een HOI vormen de studentenvoorzieningen daarbij een afzonderlijk te rapporteren en op te volgen onderdeel. Om het evenwel mogelijk te maken om de controle op de aanwending van de renteloze leningen zo adequaat mogelijk te laten gebeuren in functie van de specifieke rapporteringsnaden van de VMSW, wordt gekozen om een bijkomende toezichtstaak bij de regeringscommissaris te leggen, zoals artikel IV.96, §2, Codex Hoger Onderwijs dat mogelijk maakt. Concreet zal er een specifieke rapportering voor de renteloze leningen worden uitgewerkt.

Als uit bovenstaande rapportering blijkt dat de hogeronderwijsinstelling de toegekende lening niet aanwendt voor de verrichtingen waarvoor ze werd toegekend, kan beslist worden om alle andere subsidies van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest waarop de hogeronderwijsinstelling recht heeft, stop te zetten, zolang de renteloze lening niet is terugbetaald, inclusief de subsidies

waarvan de hogeronderwijsinstelling heeft kunnen genieten. Deze subsidies worden berekend door het rentevoordeel te berekenen van een gelijkaardige marktconforme lening die de VMSW op dat moment zou hebben verstrekt.

Artikel 3

Met dit artikel wordt in het onderdeel in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 over de opdrachten van de VMSW een afdeling toegevoegd die gaat over het aankoopprogramma van gronden voor de realisatie van basiskoten.

In artikel 4.24 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt vermeld dat de VMSW in het kader van de realisatie van betaalbare studentenhuisvesting onroerende goederen kan verwerven (punt 1^o) en ook zakelijke rechten kan afstaan aan woonmaatschappijen en hogeronderwijsinstellingen (punt 8^o).

Er worden met dit artikel 6 nieuwe artikels toegevoegd:

- artikel 4.53/1

In het ontworpen artikel 4.53/1 wordt in de eerste plaats verduidelijkt dat de VMSW geen gronden kan aankopen die al in eigendom van de hogeronderwijsinstellingen zijn. Die verwerving zou immers geen aanbodverruiming tot gevolg hebben.

- artikel 4.53/2

Het ontworpen artikel 4.53/2 regelt de aanvraagprocedure. Er wordt bepaald welke documenten en gegevens de hogeronderwijsinstelling bij de aanvraag moet voegen en binnen welke termijnen de VMSW de aanvraag zal behandelen. De gehanteerde termijnen zijn ordetermijnen.

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 hogeronderwijsinstelling 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.

- artikel 4.53/3

Om erover te waken dat de grond die in erfpacht wordt gegeven, niet wordt aangewend voor andere doelstellingen dan de realisatie van basiskoten, wordt vereist dat minimaal 80% van de nettovloeroppervlakte van het gebouw wordt aangewend als basiskot, gemeenschappelijke ruimte of technische ruimte. Bij de aanvraag zal de hogeronderwijsinstelling ook moeten aantonen dat die voorwaarde wordt vervuld. Voor de begrippen 'basiskot' en 'gemeenschappelijke ruimte' wordt verwezen naar de algemene definities van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Delen van het gebouw die bijvoorbeeld op grond van gemeentelijke verordeningen of ruimtelijke uitvoeringsplannen verplichte een andersoortige functie moeten krijgen, zoals het voorzien van een stedelijke plint, tellen niet mee voor dat percentage.

- artikel 4.53/4

Het ontworpen artikel 4.53/4 bepaalt dat als een hogeronderwijsinstelling de grond in erfpacht neemt, ze de basiskoten nadien moet verhuren volgens haar regulier sociaal huisvestingsbeleid (voor meer toelichting daarover, zie artikel 2).

- artikel 4.53/5

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. Er 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 4.53/6

Tot slot wordt naar analogie met de renteloze leningen (zie toelichting in artikel 2) een ad hoc opdracht toegekend aan de regeringscommissarissen.

Artikel 4

Met dit artikel wordt het opschrift van het Algemeen Reglement van de leningen aangepast, aangezien dat reglement niet alleen meer betrekking zal hebben op leningen die de VMSW verstrekt aan woonmaatschappijen.

Artikel 5

Met dit artikel worden de renteloze leningen aan hogeronderwijsinstellingen opgenomen in het Algemeen Reglement van de leningen van de VMSW.

Artikel 6

Dit artikel voegt de renteloze leningen toe aan het lijstje van leningen waarvoor de minister de voorwaarden voor de toekenning, uitbetaling en terugbetaling vastlegt.

Artikel 7

Met de invoeging van dit artikel wordt in de mogelijkheid voorzien om de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur te subsidiëren die door de VMSW als opdrachtgever wordt gerealiseerd op de grond die via een erfpachtconstructie aan een woonmaatschappij ter beschikking wordt gesteld waarop basiskoten zullen worden gerealiseerd om het aanbod aan studentenhuisvesting uit te breiden. Voor de berekening van het subsidiebedrag is Boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing met dien verstande dat met “sociale huurwoningen” telkens de basiskoten worden bedoeld. Ook hier, conform artikel 5.56 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, stelt de minister de subsidie ter beschikking van de VMSW die instaat voor de distributie ervan.

Artikel 8

Dit besluit treedt in werking op 1 maart 2024.

Artikel 9

Dit artikel behoeft geen toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

VMSW verwerft gronden waarop betaalbare studentenhuisvesting wordt ontwikkeld door hogeronderwijsinstellingen. Hiervoor wordt 24.929 keuro ingeschreven op ESR-code 71.12 in de VMSW-begroting, samengesteld als volgt:

- 4,2 MIO die in het kader van het Rollend Grondfonds al was ingeschreven in de VMSW-begroting
- 5,2 MIO die recurrent beslist werd in het kader van de begrotingsbesprekingen bij de BO24 (n.b. in het kader van de begrotingsbesprekingen werd beslist om 6,5 MIO te voorzien voor studentenhuisvesting – het saldo van 1,3 MIO zal via een facultatieve subsidie vanuit begrotingsartikel QF0-1QDG2QA-WT aan de VZW Brik worden toegekend, een rechtsgrond wordt voorzien via het subsidieartikel in het begrotingsdecreet bij de BO24)
- 15,5 MIO saldo uit het Rollend Grondfonds.

VMSW verstrekt voor 100 MIO euro renteloze leningen aan hogeronderwijsinstellingen

- Er wordt een extra machtiging ingeschreven ten bedrage van 100 MIO euro (zie begrotingsartikel QF0-1QDG5QK-IS). De hogeronderwijsinstellingen gelegen in Brussel krijgen ook toegang tot deze renteloze leningen.
- De kost van deze machtiging wordt gecompenseerd door het budget van de woonwagenterreinen op nul te zetten (2,2 MIO VAK en VEK op begrotingsartikel QF0-1QDG2QA-WT). In functie van effectieve opnames en de rente-evolutie kan komende begrotingsjaren ook nog een compensatie aangeleverd worden vanuit de DAB Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen (de toelage transiteert via QF0-1QDG2PI-IS). Het encours op de subsidie voor woonwagenterreinen bedraagt eind september 4,7 MIO euro. Een eventuele VEK-vraag komende jaren voor de aflossing ervan zal potentieel opgevangen moeten worden vanuit de VEK-buffer bij F&B.

De Inspectie van Financiën heeft een ongunstig advies gegeven op 13 december 2023.

IF wijst erop dat het begrip ‘basiskot’ vanuit budgettair oogpunt zeker geen problemen stelt, aangezien de invulling daarvan een prijsdrukkend effect heeft. Hoewel niet expliciet voorzien wordt dat er voor de basiskoten een conformiteitsattest moet voorliggen, moeten uiteraard de gewestelijke normen en mogelijks ook strengere gemeentelijke normen voor niet-zelfstandige woningen worden nageleefd. Voor de naleving daarvan bestaan uiteraard de geijkte handchannalen. Gelet op de expertise van de hogeronderwijsinstellingen rond studentenhuisvesting, is het dan ook niet nodig om bijkomend de ontwerprichtlijnen voor sociale woningbouw naar analogie op te leggen.

Er wordt in het advies ook ingegaan op de maatregel waarmee de VMSW gronden kan aankopen om die vervolgens in erfpacht te geven aan een hogeronderwijsinstelling die er basiskoten op realiseert. IF vraagt zich af waarom de VMSW die basiskoten *per se* moet overnemen en belast moet worden met het beheer ervan. Het is een misvatting al zou de VMSW die basiskoten per definitie moeten overnemen zodra er natrekking speelt. Een recht van erfpacht heeft een maximale geldigheidsduur van 99 jaar, zodat de kans groot is dat verleende erfpachtrechten in onderling overleg verlengd zullen worden. Bovendien kan op het einde van het erfpachtrecht een nieuwe erfpacht verleend worden aan een andere hogeronderwijsinstelling of aan een woonmaatschappij, die vervolgens overgaat tot verhuring. De VMSW zal dus niet belast worden met het beheer van die basiskoten, wat trouwens ook niet tot haar decretale taken behoort.

Verder stelt IF vast dat de leningen die verstrekt worden aan de hogeronderwijsinstellingen aanleiding zullen geven tot ESR-uitgaven, aangezien zij tot de perimeter van de overheid behoren. De investeringsuitgaven bij hogescholen en universiteiten zullen opgevangen worden binnen hun huidige investeringskredieten (bij BO24 is 251 MIO voorzien op ESR-code 7200, nieuwbouw van gebouwen, zie pagina 240 in de bijlagen bij de BO24). De 100 MIO leningsmachtiging zal ook niet onmiddellijk tot 100 MIO ESR-uitgaven leiden: we gaan er van uit dat de investeringen gespreid zullen verlopen. Theoretisch is een periode van 8 jaar voorzien - in de praktijk verwachten we de meeste investeringen in de periode 2024 -2026. Daar tegenover staat dat hogeronderwijsinstellingen deze leningen renteloos kunnen aangaan. De investeringen in basiskoten leiden dus niet tot extra rente-uitgaven (ESR-code 21). Aan de ontvangstenzijde is er gedurende de looptijd van de verhuring een stijging van de huuropbrengsten te verwachten.

In zoverre de investeringsuitgaven niet kunnen opgevangen worden binnen de kredieten van de hogeronderwijsinstellingen, kan nog altijd gebruik worden gemaakt van spoor 1 – waarbij woonmaatschappijen met FS3-leningen koten realiseren en die vervolgens in huur geven aan hogeronderwijsinstellingen.

Tot slot merkt IF op dat er geen verdere uitleg wordt gegeven bij de facultatieve toelage aan de vzw Brik. De reden daarvoor is dat niet in het ontwerpbesluit wordt geregeld, maar zal worden opgenomen via een apart subsidiebesluit. Bedoeling is dat vzw Brik met de subsidie gronden en gebouwen kan verwerven om basiskoten te realiseren.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, heeft zijn akkoord gegeven op 18 december 2023.

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

Geen impact.

4. VERDER TRAJECT

Na de definitieve goedkeuring zal het ontwerp van besluit gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerpbesluit 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;
- 2° de Vlaamse minister van Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten over het voormelde 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 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. het advies van de Raad van State.