

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN 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 financiering harmonisering van de sociale huurprijsberekening, het stelsel van de bijzondere sociale leningen en de invoering van een intern auditcomité bij de woonmaatschappijen
 - **Principiële goedkeuring**

Samenvatting

De woonmaatschappij verhuurt vanaf 1 juli 2023 zowel ingehuurde als eigen woningen. Met het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huurprijsberekening en huursubsidie voor huurders van ingehuurde sociale woningen, wordt enerzijds de huursubsidie die van toepassing is op de ingehuurde woningen verhoogd, en anderzijds de sociale korting die van toepassing is op de eigen woningen verlaagd, zodanig dat een meer gelijkwaardig inkomensgerelateerd sociaal voordeel wordt bekomen, ongeacht het statuut van de woning. De meeruitgave van de verhoging van de huursubsidie wordt gecompenseerd door meerinkomsten uit de verhuur van de woningen waar de woonmaatschappij een zakelijk recht op heeft. Met het voorliggende ontwerpbesluit wordt hieraan verder vorm gegeven.

Daarnaast wordt een aanpassing doorgevoerd aan het stelsel van de bijzondere sociale leningen. Meer bepaald wordt vastgesteld dat elke ontleners waarvan het inkomen in rekening wordt gebracht bij het solvabiliteitsonderzoek eigenaar is of wordt van de woning.

Ter uitvoering van de decretale erkenningsvoorwaarde dat elke woonmaatmaatschappij zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle (artikel 4.46/6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021) waarvan de Vlaamse Regering de modaliteiten kan bepalen, wordt ten slotte voorgesteld een regeling toe te voegen die bepaalt dat elke woonmaatschappij die minstens 5.000 woningen in beheer heeft, moet beschikken over een intern auditcomité.

////////////////////////////////////

Het inkomensaandeel bedraagt momenteel 1/55ste van het jaarinkomen en wordt verhoogd tot maximaal 1/52ste als het huishouden een jaarinkomen heeft dat meer dan het dubbel is van de toepasselijke inkomensgrens. De minimale huurprijs wordt voorafgaand aan indexatie bepaald tussen een vork van 100 en 200 euro, afhankelijk van de marktwaarde van de woning.

Het inkomensaandeel en de minimale huurprijs voor de berekening van de sociale korting worden verhoogd, zodat de huurders van woningen waarop de woonmaatschappij een zakelijk recht hebben een huurprijsstijging van 2% hebben.

Het inkomensaandeel wordt van 1/55ste naar 1/54ste gebracht en wordt verhoogd tot maximaal 1/51ste als het huishouden een jaarinkomen heeft dat meer dan het dubbel is van de toepasselijke inkomensgrens. De minimale huurprijs wordt met 2% verhoogd en zal voortaan bepaald worden tussen een vork van 102 en 204 euro, voorafgaand aan indexatie, afhankelijk van de marktwaarde van de woning. Voor 2024 is dat 149 euro voor marktwaarden lager dan 330 euro en 298 euro voor marktwaarden vanaf 857 euro. Voor de tussenliggende marktwaarden wordt de minimale huurprijs recht evenredig tussen de vorkbedragen vastgesteld.

Eigen patrimonium			
	Huidige reële huurprijs	Nieuwe reële huurprijs	verschil
KW1	225	228	1,63%
KW2	247	253	2,12%
KW3	323	329	2,12%
KW4	543	551	1,43%
Totaal	335	340	1,76%

Overzicht van het verschil in gemiddelde reële huurprijs per inkomenskwartiel voor huurders in het eigen patrimonium, na toepassing van de verhoging in het inkomensaandeel en minimale huurprijs, cijfers 2021

Resultaat en compensatie hogere kost huursubsidie

De maatregelen zorgen ervoor dat de huurprijzen harmonieuzer verdeeld worden over de inkomensgroepen, vooral wat betreft de lagere inkomens. Het is echter van belang dat de woonmaatschappij blijft onderhandelen over de inhuurprijs. Het sociaal voordeel voor de huurder van de ingehuurde woning is immers enerzijds de huursubsidie, maar evenzeer het verschil tussen marktwaarde en inhuurprijs. Momenteel bedraagt het verschil zo'n extra 10% voordeel voor de huurder.

De impact van de huurprijsverhoging voor de huurders van het eigen patrimonium van de woonmaatschappij is beperkt, terwijl de impact voor de huurders in het ingehuurde patrimonium significant is.

Om de hogere kost aan de huursubsidies te compenseren zal de VMSW via het Solidariseringsfonds een percentage van de theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 5.75, §1, eerste en tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, afkomen van de woonmaatschappijen en in het Solidariseringsfonds storten. Dit betekent dat voor de bepaling van de theoretische huurinkomsten rekening gehouden wordt met de huurinkomsten die de woonmaatschappij tijdens de periode van effectieve verhuring zou ontvangen in de veronderstelling dat alle huurders de volledig verschuldigde, reële huurprijs betalen. De VMSW stelt het percentage zo vast dat het totale geïnde bedrag de meerkosten benadert die voortvloeit uit de hervorming van de huursubsidie voor huurders van ingehuurde sociale woningen door het besluit van de Vlaamse Regering van 8



3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Er wordt verwezen naar de berekening van de budgettaire impact bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huurprijsberekeningen huursubsidie voor huurders van ingehuurde sociale woningen (VR 2023 080 DOC.1152/1BIS en VR 2023 080 DOC.1152/2). Daar wordt aangegeven dat de budgettaire impact afhankelijk is van de evolutie en de samenstelling van het eigen en ingehuurde patrimonium.

De verhoogde huursubsidie leidt tot een geraamde meeruitgave in huursubsidie van 8,5 miljoen euro in 2024. Daartegenover staat dat de sector door de verhoging van de reële huurinkomsten voor de eigen woningen meerinkomsten zal genereren. Deze meerinkomsten, hier geraamd op ca. 11,8 miljoen euro volstaan om de meeruitgave te dekken. Deze extra huurinkomsten zullen worden afgeroomd van de woonmaatschappijen door de VMSW.

	meeruitgave huursubsidie	meerinkomst eigen patrimonium
Alle verhurings 2024	8.459 keuro	11.804 keuro

Verwachte budgettaire impact bij invoering op alle verhurings, prognose 2024

Uit de recentste GSC berekening blijkt dat de totale theoretische huurinkomst voor referentiejaar 2022 uitkomt op 622,8 miljoen euro. De bedoeling is dat de VMSW jaarlijks een percentage vaststelt zodat het totale geïnde bedrag, de meerkost benadert die voortvloeit uit de hervorming van de huursubsidie voor huurders van ingehuurde sociale woningen. In dit geval zal dit dan ongeveer neerkomen op een percentage van 1,36% dat zal worden afgeroomd via een toelage van de huurinkomsten van het eigen patrimonium om zo tot een budgettaire neutraal verhaal te komen. Dit blijft bovendien ruimschoots onder de verhoogde huurinkomsten uit het eigen patrimonium. In 2024 zal de berekening uitgevoerd worden op de theoretische huurinkomst van het referentiejaar 2023.

Ten slotte dient opgemerkt te worden dat de invoering van een intern auditcomité bij de woonmaatschappijen en de aanpassing aan het stelsel van de bijzondere sociale leningen geen impact heeft op de begroting van het Vlaamse Gewest.

In het gunstig advies van Inspectie van Financiën van 11 maart 2024 met als kenmerk BV/2024001018 worden twee opmerkingen gemaakt. Hieronder gaan we daar verder op in:

1. Inspectie van Financiën vraagt zich af wie het ‘auditcharter’ zal opstellen en waarom ‘niet-uitvoerende’ bestuursleden tussen haakjes staat in het ontwerpbesluit.

Allereerst dient opgemerkt te worden dat het auditcomité kan bestaan uit minstens drie bestuurders, waarvan hoogstens één uitvoerende bestuurder.

Het auditcharter zal in principe opgesteld worden door (het hoofd van) de eigen interne auditdienst voor zover een woonmaatschappij daarover beschikt en dit in overleg met het management en het interne auditcomité, zo niet door het interne auditcomité. Het charter

////////////////////////////////////

legt immers de principes en de governancestructuur vast waaronder de interne auditfunctie zal opereren en zal uiteindelijk worden goedgekeurd door de raad van bestuur van de woonmaatschappij. Dit moet ervoor zorgen dat het charter in lijn is met de verwachtingen van het management en de bestuursleden, en dat het de nodige autoriteit en onafhankelijkheid verleent aan de interne auditfunctie om haar taken effectief uit te voeren.

2. De Inspectie van Financiën stelt vast dat de bedragen die de VMSW afroemt van de woonmaatschappijen zal doorstorten naar het Vlaamse Gewest. In artikel 4.46/1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 staat daarentegen dat de Vlaamse regering de manier zal bepalen waarop de financiële middelen uit het Solidariseringsfonds worden omgezet in een toelage aan de woonmaatschappijen. De Inspectie van Financiën kan zich weliswaar vinden in de voorgestelde aanpak maar zij vraagt zich af waarom er dan nog een fonds moet bestaan?

Initieel uitgangspunt bij de oprichting van het Solidariseringsfonds was om de meerinkomsten uit de verhuur van de eigendomswoningen af te romen via de VMSW waarbij dit zou worden verrekend in de subsidies die via de VMSW en de toelage vanuit het Vlaamse Gewest naar de woonmaatschappijen vloeien. Hier wordt er nu voor geopteerd om die stroom eerst naar het Vlaamse Gewest te laten vloeien zodat het op die manier duidelijker wordt hoeveel huurinkomsten er werden afgeroomd bij de woonmaatschappijen door de VMSW voor dan de compensatie van de meeruitgave van de verhoging van de huursubsidie.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 18 maart 2024.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Dit besluit heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Dit besluit heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

De principiële goedkeuring van bijgaand voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering zal resulteren in het inwinnen van het advies van de Raad van State.

////////////////////////////////////

