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 financiering harmonisering van de sociale huurprijsberekening, het stelsel van de bijzondere sociale leningen en de invoering van een intern auditcomité bij de woonmaatschappijen**
**- Definitieve 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 ontlener 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.

## 1. SITUERING

### A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen.

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

## B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2024/82 werd op 14 maart 2024 verkregen.

De Inspectie van Financiën heeft een gunstig advies gegeven op 11 maart 2024.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 18 maart 2024.

De Vlaamse Regering hechtte op 29 maart 2024 haar principiële goedkeuring aan dit ontwerp van besluit.

De Raad van State heeft overeenkomstig artikel 84, §5, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, beslist om geen advies te verlenen.

# 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 29 maart 2024.

## B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Er werd ten opzichte van het ontwerpbesluit dat op 29 maart 2024 principieel werd goedgekeurd, geen wijzigingen doorgevoerd. Voor de duidelijkheid wordt de artikelsgewijze toelichting hieronder nog eens integraal hernomen.

Artikel 1
Met de invoering van een intern auditcomité voor elke woonmaatschappij wordt er allereerst gesleuteld aan de definitie die is opgenomen in artikel 1.2, 65°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Meer bepaald worden de taken van het intern auditcomité uitgebreid met het controleren van het risicobeheer en het zuinig en doelmatig gebruik van financiële middelen.

Artikel 2
Artikel 4.77 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt opnieuw opgenomen waarbij uitvoering wordt gegeven aan artikel 4.46/1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarmee een Solidariseringsfonds werd gecreëerd om de financiële stromen in goede banen te leiden van de financiering van de harmonisering van de sociale huurprijsberekening.

Er wordt daarbij bepaald dat de woonmaatschappijen het Solidariseringsfonds zullen financieren via een toelage die wordt berekend als een percentage van de theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 5.75, §1, eerste en tweede lid. Zo zal voor de bepaling van de huurinkomsten rekening gehouden worden 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

september 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huurprijsberekening en huursubsidie voor huurders van ingehuurde woningen.

De toelage zal worden geïnd door de VMSW door de overeenkomstige bedragen van de rekening-courant van de woonmaatschappij af te halen om vervolgens in het Solidariseringsfonds te storten. Concreet zal de toelage in jaar x worden berekend op basis van de theoretische huurinkomsten uit jaar x-1 die worden gebruikt bij de vaststelling van de GSC voor het referentiejaar x-1 in jaar x.

Ten slotte wordt aangegeven dat de middelen uit het Solidariseringsfonds door de VMSW worden overgemaakt aan het Vlaamse Gewest.

Artikel 3

Met dit artikel wordt in artikel 4.132 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een paragraaf 2 toegevoegd en wordt de bestaande tekst die momenteel vorm geeft aan hoe het interne controlesysteem van een woonmaatschappij er moet uitzien opgenomen in paragraaf 1.

In de toegevoegde paragraaf 2 wordt vastgesteld dat elke woonmaatschappij die minstens 5.000 sociale huurwoningen in beheer heeft, moet beschikken over een intern auditcomité. Verder worden een aantal modaliteiten opgelegd waaraan een intern auditcomité moet voldoen teneinde de nodige garanties te hebben inzake onafhankelijkheid, performantie en effectiviteit:

- Het aantal leden van een auditcomité wordt vastgelegd op minimum 3 bestuurders, onder wie een voorzitter, en waarvan hoogstens één uitvoerende bestuurder;
- Het auditcomité moet minstens 4 x per jaar bij elkaar komen en hierover rapporteren aan de raad van bestuur. Ook wordt minstens één jaarrapportering opgelegd ten behoeve van de algemene vergadering;
- De leden van het auditcomité beschikken over de vereiste bekwaamheden en een voldoende graad van onafhankelijkheid ten opzichte van het dagelijks bestuur van de vennootschap;
- Het is belangrijk de opdrachten van het auditcomité in een auditcharter gedetailleerd vast te leggen zodat ieders verantwoordelijkheid duidelijk is en er hierover de nodige transparantie bestaat;
- Uiteraard heeft het auditcomité toegang tot alle beschikbare informatie binnen de woonmaatschappij en kan het voor het uitvoeren van haar opdracht een beroep doen op personeelsleden van de woonmaatschappij of op externe deskundigen zoals bv. interne auditors.

Artikel 4

Met de wijziging aan artikel 4.144 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt ook in de mogelijkheid voorzien om presentiegelden toe te kennen aan de leden van het interne auditcomité. Op die manier willen we voldoende gewicht geven aan dit nieuwe orgaan binnen de woonmaatschappij en presentiegelden kunnen daarbij helpen.

Artikel 5

Er wordt een technische correctie doorgevoerd aan artikel 4.160/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Meer bepaald bevat de tekst van artikel 4.160/11, tweede lid, van het voormelde besluit het woord 'financiële planning' niet meer, waardoor de verwijzing naar artikel 4.160/11, tweede lid niet meer correct is. De opmaak van de financiële planning van de woonmaatschappij wordt nu geregeld door artikel 4.37 van het voormelde besluit.

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

Artikel 6
De wijziging aan artikel 5.76 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft als doel om te vermijden dat de toelage die wordt afgeroomd van de woonmaatschappijen door de VMSW en die in het Solidariseringsfonds wordt gestort, in uitvoering van nieuw artikel 4.77 van het voormelde besluit, nog blijft meegerekend worden als een inkomst in de GSC-berekening. Dit maakt namelijk deel uit van de theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 5.75 van het voormelde besluit. Door de toelage ook eens als een kost mee te nemen in de berekening van de GSC wordt dit geneutraliseerd.

Artikel 7
Aan artikel 5.124, vierder lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een toevoeging gedaan zodat elke ontlener die op de leningsakte wordt vermeld ook eigenaar moet zijn of worden van de woning waarop de lening betrekking heeft. Dit moet vermijden dat personen die eigenlijk niet in staat zijn om een woning aan te kopen omdat ze niet solvabel blijken te zijn, via een achterpoortje het inkomen van een ander gezinslid of persoon in rekening brengen zodat het solvabiliteitsonderzoek niet langer een probleem vormt. Het gevolg is dat de toekomst van deze mensen waarvan het inkomen dan wordt meegenomen in belangrijke mate wordt gehypothekeerd want men moet gedurende 20 tot 25 jaar instaan voor de afbetaling van de lening zonder eigendomsrechten te verwerven van het pand. Deze aanpassing zal deze problematiek vermijden.

Artikel 8
Dit artikel bevat de inwerkingsbepaling. Aan artikel 2 en 6 wordt terugwerkende kracht verleend tot 1 januari 2024, zijnde de datum waarop de harmonisering van de sociale huurprijsberekening wordt toegepast die werd uitgewerkt in 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. De terugwerkende kracht is noodzakelijk zodat deze maatregel correct wordt gefinancierd.

Verder wordt in een overgangsperiode voorzien bij de implementatie van het intern auditcomité. Deze regeling zal pas in werking treden op 1 januari 2025 zodat de woonmaatschappijen die minstens 5000 sociale huurwoningen in beheer hebben, de tijd hebben aan de nieuwe eisen te voldoen en een intern auditcomité op te zetten als dat nog niet bestond.

Artikel 9
Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

# 3. BESTUURLIJKE IMPACT

## A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De Inspectie van Financiën heeft een gunstig advies gegeven op 11 maart 2024.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 18 maart 2024.

Er werden ten opzichte van de versie van het ontwerpbesluit dat op 29 maart 2024 principieel werd goedgekeurd, geen wijzigingen doorgevoerd.

## 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

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 financiering harmonisering van de sociale huurprijsberekening, het stelsel van de bijzondere sociale leningen en de invoering van een intern auditcomité bij de woonmaatschappijen;

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 ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. de mededeling van de Raad van State dat er geen advies wordt uitgebracht.