

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

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:**

- Ontwerp 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 om basiskoten te realiseren
- Definitieve 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 ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan:

- het wetgevingsadvies nr. 2023/548 van 13 december 2023;
- het advies van de Inspectie van Financiën van 18 december 2023;
- het begrotingsakkoord van 18 januari 2024;
- het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (advies wetgeving VTC nr. 2024/026) van 20 februari 2024;
- het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit nr. 65/2023 van 24 maart 2023;

- het advies van de Raad van State nr. 76.051/3 van 2 mei 2024 (zie verder).

De Vlaamse Regering keurde het voorontwerp van besluit principieel goed op 26 januari 2024 (VR 2024 2601 DOC.0094/2) en op 29 maart 2024 (VR 2024 2903 DOC.0420/2).

### **Advies Raad van State**

Op 2 mei 2024 bracht de Raad van State advies nr. 76.051/3 uit over het ontwerp van besluit. De Raad van State stemt in met de aangevoerde rechtsgronden, maar formuleert twee opmerkingen:

- Er is geen rechtsgrond voor de artikelen 9 en 10 van het ontwerp, waarmee de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen ook van toepassing worden verklaard op basiskoten. Artikel 4.2 van de Vlaamse Codex Wonen, dat de Vlaamse Regering machtigt om normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vast te stellen, heeft uitsluitend betrekking op sociale woningen en sociale woonprojecten. Het artikel kan dus geen rechtsgrond vormen om het toepassingsgebied van de normen en richtlijnen uit te breiden tot basiskoten. Artikel 4.42/2, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen, op basis waarvan de Vlaamse Regering subsidies kan toekennen aan de woonmaatschappijen voor de realisatie van basiskoten onder de voorwaarden die ze bepaalt, zou evenmin kunnen dienen als rechtsgrond. Uit de ontworpen regeling zou niet blijken dat de normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen waaraan basiskoten overeenkomstig de ontworpen artikelen 4.2 en 4.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 moeten voldoen, als subsidievoorwaarden moeten worden beschouwd. Bovendien zou uit de structuur van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 blijken dat de decreetgever de regeling van de normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen waaraan sociale woningen en sociale woonprojecten moeten voldoen en de subsidiëring van die woningen en woonprojecten als twee verschillende aangelegenheden heeft beschouwd.  
De stellers van het ontwerp volgen die opmerking niet. De Raad van State maakt daarbij een te scherp onderscheid tussen de normen en richtlijnen enerzijds en de financiering anderzijds. De simulatietabel om het maximaal subsidiabel prijsplafond te bepalen voor een bouw- of investeringsverrichting maakt namelijk deel uit van de normen (zie artikel 4.2, tweede lid, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat door artikel 9 van het ontwerpbesluit wordt gewijzigd). Bovendien stellen de artikelen 5.40, §2, en 5.41, §2, die gewijzigd worden door de artikelen 24 en 25 van het ontwerpbesluit, dat er een prijsplafond geldt dat bepaald wordt op basis van de simulatietabel 'die is opgenomen in de normen'. De redenering als zou de financiering geen band hebben met de normen en richtlijnen gaat daarom niet op.
- Voor het ontworpen artikel 5.45/3, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin de verwerking van persoonsgegevens wordt geregeld die met de verhuur van een basiskot gepaard gaat, kan wel degelijk rechtsgrond worden gevonden in artikel 4.42/2, tweede, derde en vijfde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De Raad bevestigt dat de in de voormelde bepaling geregelde verwerking van persoonsgegevens een intrinsiek gevolg is van de in artikel 4.42/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervatte regeling. Er is derhalve geen afzonderlijke decretale basis vereist voor de in die bepalingen vervatte regeling van de verwerking van de persoonsgegevens.
- Tot slot merkt de Raad op dat in het ontworpen artikel 4.53/8, §2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, moet worden verwezen naar 'paragraaf 1, tweede lid, 6°' (in plaats van 'paragraaf 1, tweede lid, 5°'). Die verwijzing wordt verbeterd.

## Andere wijzigingen

Er werden geen andere wijzigingen aangebracht.

## **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 ontwerp 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 studentenhuisvesting 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 programmatie. 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. Het artikel werd in die zin aangepast dat bij de realisatie van basiskoten dezelfde normen van toepassing zijn als bij sociale huurwoningen.

## 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, 12, 13 en 14

In de artikelen 11 tot en met 14 worden aanpassingen aangebracht aan artikel 4.4/1, 4.4/2, 4.4/5 en 4.4/6 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. Daartoe wordt een punt 7° toegevoegd waardoor woonmaatschappijen ook kunnen herinvesteren in verrichting waarvoor men een beroep kan doen op een marktconforme financiering zoals vermeld in artikel 4.60, eerste lid, 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Concreet zal de woonmaatschappij op deze manier ook kunnen herinvesteren in de plaatsing van PV-installaties, basiskoten en geconventioneerde huurwoningen. Ook commerciële ruimten en kantoorgebouwen kunnen hieronder vallen, maar aangezien ook deze louter ten dienste kunnen staan van de kernactiviteiten van de woonmaatschappij, is het verantwoord om ook hiervoor de inzet van herinvesteringsmiddelen toe te staan.

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 mogen 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.

Artikel 13 wijzigt artikel 4.4/5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In artikel 4.4/5 wordt een delegatie verleend aan de minister waarmee hij de verdere modaliteiten in verband met de herinvestering in werking- en onderhoudskosten van woonmaatschappijen en sociale huisvestingsmaatschappijen, in verband met de herinvestering in versterking van de financiële leefbaarheid en ten slotte in verband met de herinvestering via de inbreng in de woonmaatschappij nader kan bepalen. Met de wijziging via artikel 13 wordt daar de herinvestering in verrichtingen waarvoor men ook een beroep kan doen op een marktconforme financiering zoals vermeld in artikel 4.60, eerste lid, 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan toegevoegd.

Ten slotte wordt via artikel 14 in artikel 4.4/6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 ook deze nieuwe mogelijkheid opgenomen zodat ook die 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 15

Met dit artikel wordt een nieuwe indeling ingevoegd in boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, afdeling 8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, aangezien met artikel 16 een nieuwe onderafdeling 2 zal worden toegevoegd.

#### Artikel 16

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 17

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 18

Artikel 18 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 19 en 20

De aanpassingen die worden doorgevoerd aan artikel 5.36 en 5.37 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 via artikel 19 en 20 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 21

Artikel 21 wijzigt het opschrift van boek 5, deel 2, titel 1, hoofdstuk 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

#### Artikel 22

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 23

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 24

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 25

Met artikel 25 worden dezelfde wijzigingen aangebracht aan artikel 5.41 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals toegelicht in artikel 24. Concreet gaat het hier dan wel over investeringen (renovatie, verbetering of aanpassing) in basiskoten in plaats van over de bouw van basiskoten.

#### Artikel 26

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 26 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 27

Met artikel 27 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 28

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 studentenhuisvestingsbeleid, met een absolute voorrang voor beurs- en bij nabeursstudenten. 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 studentenhuisvestingsbeleid van één van de hogeronderwijsinstellingen die in de gemeente ligt.
- 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 rapporteringsnoden 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 worden uitgewerkt.

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. De verwerking van de persoonsgegevens vindt zijn rechtvaardiging in artikel 6, lid 1, c), van de AVG, zijnde het uitvoeren van een wettelijke verplichting. De bewaartermijn van maximaal één jaar, te rekenen vanaf de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures, is ingegeven door de adviespraktijk van de Gegevensbeschermingsautoriteit (Advies nr. 146/2023 van 10 oktober 2023).

#### Artikel 29

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

#### Artikel 30

Er wordt met artikel 30 wijzigingen aangebracht 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, zodat artikel 5.46 wordt verruimd tot de basiskoten.

#### Artikel 31

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 32

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 33

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

#### Artikel 34, 35, 36 en 37

Naast een FS3-lening voor de realisatie van basiskoten, wordt met artikel 34, 35, 36 en 37 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 36 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 38

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 het eerste lid vervangen zodat 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 39

Daarnaast wordt er gesleuteld aan 5.77 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarin wordt bepaald dat op investeringen met eigen middelen, een fictieve rente wordt aangerekend die als kost in de berekening van de GSC wordt meegenomen. Daarbij wordt verduidelijkt dat deze regeling niet van toepassing is op investeringen die worden uitgevoerd in het kader van de herinvesteringsverplichting waarbij in de mogelijkheid werd voorzien om te herinvesteren in verrichtingen waarvoor men zich kan financieren met een marktconforme lening bij de VMSW. Voor meer informatie, zie naar de toelichting bij artikel 11, 12 en 13. Op die manier wordt vermeden dat op deze geïnvesteerde middelen een fictieve rente moet worden aangerekend die als een kost in de GSC zou worden meegenomen.

#### Artikel 40

Dit artikel bepaalt de inwerkingtreding van dit besluit.

#### Artikel 41

Dit artikel behoeft geen toelichting.

### **3. BESTUURLIJKE IMPACT**

Hiervoor kan verwezen worden naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 26 januari 2024 (VR 2024 2601 DOC.0094/2).

### **4. VERDER TRAJECT**

Na de definitieve goedkeuring zal het besluit worden gepubliceerd 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 uitbreiding van de opdrachten van de woonmaatschappijen voor de realisatie van basiskoten;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering 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.