

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de onroerend bezitsvoorwaarde, de huurwaarborglening en de berekening van het maximumpercentage van het jaarlijkse investeringsvolume van woonmaatschappijen voor basiskoten en geconventioneerde huurwoningen

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.27, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 21 april 2023, artikel 4.42, §1, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023 en gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, artikel 4.42/2, eerste lid, ingevoegd bij het decreet van 22 december 2023, artikel 4.45, §7, eerste lid, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 5.21, gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, artikel 5.65, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, artikel 5.68, artikel 5.68/1, §3, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 27 oktober 2023, artikel 5.91, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 3 juni 2022, artikel 6.5, derde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021 en artikel 6.21, eerste lid.

Vormvereisten

De volgende vormvereiste is vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, heeft zijn akkoord gegeven op 23 april 2025;

- De Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens heeft advies nr. 2025/024 gegeven op 6 mei 2025;

- De Raad van State heeft advies 77.847/3 gegeven op 9 juli 2025, 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 Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd.

Na beraadslaging,

Artikel 1. In artikel 4.56, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, 2° en 4°, worden de woorden "of gedeeltelijk" opgeheven;

2° in het eerste lid, 3°, worden de woorden "volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is" vervangen door de woorden "hij of een van zijn gezinsleden zelf volledig in erfpacht of opstal heeft";

3° aan het eerste lid wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"6° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, waarvan hij of een van zijn gezinsleden binnen drie jaar vóór de referentiedatum een gedeeltelijk zakelijk recht heeft vervreemd en waarvan hij of een van zijn gezinsleden vóór die vervreemding over het volledige zakelijke recht beschikte.";

4° in het tweede lid worden de woorden "Met behoud van de toepassing van het derde lid worden voor de toepassing van het eerste lid" vervangen door de woorden "Voor de toepassing van het eerste lid worden";

5° het derde en vierde lid worden opgeheven.

Art. 2. In artikel 4.151, §1, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, 2° en 4°, worden de woorden "of gedeeltelijk" opgeheven;

2° in het eerste lid, 3°, worden de woorden "volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is" vervangen door de woorden "hij of een van zijn gezinsleden zelf volledig in erfpacht of opstal heeft";

3° aan het eerste lid wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"6° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, waarvan hij of een van zijn gezinsleden binnen drie jaar vóór de referentiedatum een gedeeltelijk zakelijk recht heeft vervreemd en waarvan hij of een van zijn gezinsleden vóór die vervreemding over het volledige zakelijke recht beschikte.";

4° in het tweede lid worden de woorden "Met behoud van de toepassing van het derde lid worden voor de toepassing van het eerste lid" vervangen door de woorden "Voor de toepassing van het eerste lid worden";

5° het derde en vierde lid worden opgeheven.

Art. 3. In artikel 5.47/0 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2024, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“Het maximumbedrag dat een woonmaatschappij in een jaar kan investeren conform artikel 4.42/2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt berekend met de volgende formule: $(0,05 * A) - B$, waarbij:

- 1° A: de totale investeringen voor alle opdrachten, vermeld in artikel 4.40 van de voormelde codex, in de vijf jaar vóór het jaar van de berekening;
- 2° B: de totale investeringen die betrekking hebben op de uitvoering van artikel 4.42/2 van de voormelde codex, in de vier jaar vóór het jaar van de berekening en in het jaar van de berekening zelf.”

Art. 4. In artikel 5.47/1, §2, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023, en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Het maximumbedrag dat een woonmaatschappij in een jaar kan investeren conform artikel 4.42, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt berekend met de volgende formule: $(0,2 * A) - B$, waarbij:

- 1° A: de totale investeringen voor alle opdrachten, vermeld in artikel 4.40 van de voormelde codex, in de vijf jaar vóór het jaar van de berekening;
- 2° B: de totale investeringen die betrekking hebben op de uitvoering van artikel 4.42, §1, tweede lid, van de voormelde codex, in de vier jaar vóór het jaar van de berekening en in het jaar van de berekening zelf.”;

2° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als het project al volledig kan worden bewoond en de woonmaatschappij geen principiële aanvraag als vermeld in paragraaf 4, eerste lid, heeft ingediend, controleert het agentschap de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, op het ogenblik van de definitieve aanvraag van de woonmaatschappij, vermeld in paragraaf 5, eerste lid.”

Art. 5. In artikel 5.49, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023, wordt de zinsnede “QF0-1QDG2QK-IS” vervangen door de zinsnede “QF0-1QDB2QK-IS”.

Art. 6. In artikel 5.123, §1, derde lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2021, wordt het woord “zesde” vervangen door het woord “vierde”.

Art. 7. In artikel 5.124 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26 april 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, 2° en 4°, worden de woorden “of gedeeltelijk” opgeheven;

2° in het eerste lid, 3°, worden de woorden "volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is" vervangen door de woorden "hij zelf volledig in erfpacht of opstal heeft";

3° aan het eerste lid wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"6° hij heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, waarvan hij binnen drie jaar vóór de ondertekening van de leningsakte een gedeeltelijk zakelijk recht heeft vervreemd en waarvan hij vóór die vervreemding over het volledige zakelijke recht beschikte.";

4° in het tweede lid worden punt 2° tot en met 4° opgeheven.

Art. 8. In artikel 5.140 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en 8 december 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 3°, 4° en 6°, worden de woorden "of gedeeltelijk" opgeheven;

2° in het eerste lid, 5°, worden de woorden "volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is" vervangen door de woorden "hij zelf volledig in erfpacht of opstal heeft";

3° in het eerste lid wordt een punt 6°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"6°/1 hij heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, waarvan hij binnen drie jaar vóór het ogenblik van de beoordeling een gedeeltelijk zakelijk recht heeft vervreemd en waarvan hij vóór die vervreemding over het volledige zakelijke recht beschikte";

4° het derde lid wordt opgeheven;

5° in het bestaande vijfde lid, dat het vierde lid wordt, wordt het woord "vierde" vervangen door het woord "derde".

Art. 9. In artikel 5.146, §1, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt het woord "vierentwintig" vervangen door het woord "zesendertig".

Art. 10. In artikel 5.151, §1, eerste lid, 11°, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt de zinsnede "en 6°, en derde lid" vervangen door de zinsnede ", 6° en 6/1°".

Art. 11. In artikel 5.220, §1, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, wordt het woord "zesde" vervangen door het woord "vierde";

2° in het eerste lid, 2°, 3° en 5°, worden de woorden “of gedeeltelijk” opgeheven;

3° in het eerste lid, 4°, worden de woorden “volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is” vervangen door de woorden “hij of een van zijn gezinsleden zelf volledig in erfpacht of opstal heeft”;

4° aan het eerste lid wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, waarvan hij of een van zijn gezinsleden binnen drie jaar vóór de referentiedatum een gedeeltelijk zakelijk recht heeft vervreemd en waarvan hij of een van zijn gezinsleden vóór die vervreemding over het volledige zakelijke recht beschikte.”;

5° in het tweede lid wordt het woord “zesde” vervangen door het woord “vierde”;

6° in het derde lid wordt de zinsnede “Met behoud van de toepassing van het vierde lid, worden voor de toepassing van het eerste en het tweede lid” vervangen door de woorden “Voor de toepassing van het eerste en het tweede lid worden”;

7° het vierde en vijfde lid worden opgeheven.

Art. 12. In artikel 6.5, §2, tweede lid, 8°, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de woorden “of tweede” opgeheven.

Art. 13. In artikel 6.6, §2, derde lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de woorden “en tweede” opgeheven.

Art. 14. Aan artikel 6.9, eerste lid, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, wordt de volgende zin toegevoegd:

“Om de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in 6.12, eerste lid, 6°, te controleren, wordt voor de eerste actualisering de termijn genomen vanaf de inschrijvingsdatum tot de datum van actualisering en voor de daaropvolgende actualisering de termijn tussen twee opeenvolgende actualisering.”.

Art. 15. In artikel 6.12 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, 10 november 2022 en 8 september 2023, komt in de plaats van het eerste lid, vernietigd bij het arrest nr. 260.645 van 17 september 2024 van de Raad van State, een nieuw eerste lid, dat luidt als volgt:

“Ter uitvoering van artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de volgende inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit van toepassing:

- 1° de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat is bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;
- 2° de potentiële kandidaat-huurder heeft geen volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of op een perceel dat bestemd is voor woningbouw;
- 3° de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig zelf in erfpacht of opstal gegeven;
- 4° de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig zelf in vruchtgebruik gegeven;
- 5° de potentiële kandidaat-huurder is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4°, heeft ingebracht;
- 6° de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw, waarvan hij een gedeeltelijk zakelijk recht binnen drie jaar vóór de datum van inschrijving heeft vervreemd en waarvan hij vóór die vervreemding over het volledige zakelijke recht beschikte.”.

Art. 16. In artikel 6.14, tweede lid, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt de zinsnede “tweede lid, 1°” vervangen door de zinsnede “eerste lid, 1°”.

Art. 17. In artikel 6.15 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en 8 september 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden tussen de zinsnede “en 6.13” en de zinsnede “Artikel 6.12” de zinsnede en de zin “, met dien verstande dat de termijn, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 6°, betrekking heeft op de periode tussen de datum van de laatste actualisering en het moment van controle van de toelatingsvoorwaarden en, als er nog geen actualisering heeft plaatsgevonden, op de periode tussen de datum van inschrijving van de kandidaat-huurder in het centraal inschrijvingsregister en het moment van controle van de toelatingsvoorwaarden. Als de toelatingsvoorwaarden met toepassing van artikel 6.11, derde en vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden gecontroleerd, heeft de vermelde termijn betrekking op de drie jaar vóór de controle van de toelatingsvoorwaarden.” ingevoegd;

2° in het tweede lid worden de woorden “en tweede” opgeheven.

Art. 18. In de plaats van artikel 6.40 van hetzelfde besluit, vernietigd bij het arrest nr. 260.645 van 17 september 2024 van de Raad van State, komt een nieuw artikel 6.40, dat luidt als volgt:

“Art. 6.40. Ter uitvoering van artikel 6.21, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende algemene uitzonderingen toegestaan:

- 1° de verwerving ten kosteloze titel van een woning volledig in volle eigendom of een woning waarop een volledig recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- 2° de verwerving ten kosteloze titel van een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;

- 3° de verwerving ten kosteloze titel van een perceel dat bestemd is voor woningbouw, waarop een volledig recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- 4° de verwerving ten kosteloze of de verwerving onder bezwarende titel van een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of van een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een perceel dat bestemd is voor woningbouw.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 3°, voldoet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerend bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid. Als een huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om die termijn te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerend bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, voldoet de huurder na vijf jaar opnieuw aan de onroerend bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid. Als de huurder niet voldoet aan de onroerend bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Als een huurder niet meer voldoet aan de onroerend bezitsvoorwaarde, meldt hij dat onmiddellijk aan de verhuurder.”.

Art. 19. Voor de huurwaarborgleningen die de kredietgever heeft verstrekt en de aanvragen waarvan de kredietgever het aanvraagdossier heeft ontvangen vóór 1 januari 2026, blijft artikel 5.146 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelden, zoals van kracht op 31 december 2025, van toepassing.

Art. 20. Artikel 9 treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 1, 2, 6 tot en met 8, en 10 tot en met 18 treden in werking op 1 oktober 2025.

Art. 21. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 5 september 2025.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Melissa DEPRAETERE