

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 onroerende bezitsvoorwaarde, de huurwaarborglening en de berekening van het maximumpercentage van het jaarlijks investeringsvolume van woonmaatschappijen voor basiskoten en geconventioneerde huurwoningen

- Definitieve goedkeuring

Naar aanleiding van het arrest van de Raad van State van 17 september 2024 (nr. 260.645) waarin werd geoordeeld dat de gelijkstelling van (kandidaat) sociale huurders met een volledig zakelijk recht en die met een gedeeltelijk zakelijk recht op een woning of bouwgrond in strijd is met het gelijkheidsbeginsel, worden met dit ontwerp van besluit enkele bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast. Daarnaast wordt de terugbetalingstermijn voor de huurwaarborglening verlengd van 24 naar 36 maanden. Tot slot wordt de berekening van het maximumpercentage van het jaarlijks investeringsvolume van woonmaatschappijen voor basiskoten en geconventioneerde huurwoningen aangepast.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen en op de volgende inhoudelijke structuurelementen:

Inhoudelijk structuurelement 1: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt.

Inhoudelijk structuurelement 2: Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2025/73 werd op 20 maart 2025 verkregen.

Het advies van de Inspectie van Financiën werd op 13 maart 2025 verkregen.

Het begrotingsakkoord werd op 23 april 2025 verkregen.

Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 25 april 2025 (VR 2025 2504 DOC.0275/1, DOC.0275/2) met het oog op advies van de Vlaamse Toezichtcommissie.

Het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (VTC) nr. 2025/024 werd op 6 mei 2025 verkregen.

Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd een tweede keer principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 6 juni 2025 (VR 2025 0606 DOC.0450/1, DOC.0450/2) met het oog op advies van de Raad van State.

Het advies nr. 77.847/3 van de afdeling Wetgeving van de Raad van State werd op 9 juli 2025 verkregen.

Advies van de Raad van State

In dit advies stelt de afdeling Wetgeving vast dat het voorgelegde ontwerp van besluit tot doel heeft uitvoering te geven aan het arrest nr. 260.645 van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van 17 september 2024. Concreet wordt, voor wat betreft sociale huur, de voorwaarde geschrapt dat een (potentiële) kandidaat-huurder geen gedeeltelijk zakelijk recht mag hebben op een woning of perceel bestemd voor woningbouw. In het verlengde daarvan wordt diezelfde voorwaarde ook afgeschaft voor de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, de bijzondere sociale lening, de huurwaarborglening en de verkoop van sociale koopwoningen en sociale kavels. De afdeling Wetgeving meent evenwel dat het voorgelegde ontwerp van besluit niet in overeenstemming is met het grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, en adviseert daarom om de ontworpen regeling grondig te herwerken.

Dit advies van de afdeling Wetgeving kan echter niet worden bijgetreden, om de hierna uiteengezette redenen.

Randnummer 4.4 van het advies

Ten eerste kan de afdeling Wetgeving niet worden gevolgd waar zij stelt (punt 4.4) dat er geen redelijke verantwoording voorhanden zou zijn voor het nieuwe verschil in behandeling dat de ontworpen regeling doet ontstaan tussen, enerzijds, de houders van een *gedeeltelijk* zakelijk recht op een woning of bouwperceel en, anderzijds, de houders van een *volledig* zakelijk recht op een dergelijk goed.

Het aldus gecreëerde onderscheid steunt ontegensprekelijk op een objectief criterium, namelijk de omvang van iemands zakelijk recht op een woning of bouwperceel. Het gebruik van dit criterium is bovendien redelijk verantwoord in het licht van de doelstelling die de Vlaamse decreetgever nastreeft met het sociaal woonbeleid, namelijk het verzekeren van de selectieve toegang tot (of de uitstroom uit) de sociale huurmarkt naargelang de betrokkenen de middelen hebben om op de private markt een woning te kopen of te huren. Zodoende kunnen sociale woningen ter beschikking worden gesteld aan de meest woonbehoeftigen. Het Grondwettelijk Hof heeft al meermaals aanvaard dat die doelstelling legitiem is.¹ Ook de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, erkent dit.² Rekening houdend met het grondrecht op een behoorlijke huisvesting (art. 23 Grondwet)³ en met de ruime beoordelingsvrijheid waarover de politieke besluitvormers in sociaaleconomische aangelegenheden

¹ Bv. GwH, nr. 8/2024, 18 januari 2024, B.10-B.12; nr. 104/2018, 19 juli 2018, B.7.1 e.v.

² Bv. RvS, nr. 263.810, 30 juni 2025; nr. 260.645, 17 september 2024.

³ Bv. GwH, nr. 104/2018, 19 juli 2018, B.6.1.

beschikken,⁴ is het in het licht van voormelde doelstelling niet kennelijk onredelijk dat de toegang tot de sociale huurmarkt *niet* wordt ontzegd aan personen die een zakelijk recht hebben op slechts een *gedeelte* van een woning of bouwperceel. Zoals de Raad van State zelf opmerkt in zijn arrest nr. 260.645 van 17 september 2024, kan de (potentiële) kandidaat-huurder die beschikt over een volledig zakelijk recht dit recht immers autonoom en onmiddellijk aanwenden voor de eigen woonbehoefte, terwijl de houder van slechts een gedeeltelijk zakelijk recht dat niet kan.⁵

Inderdaad, als een persoon een *volledig* zakelijk recht op een woning of bouwperceel heeft, d.w.z. dat hij het goed volledig in bv. volle eigendom of vruchtgebruik heeft, dan heeft deze persoon onmiskenbaar het recht om dat goed te gebruiken om zijn eigen woonbehoeften te vervullen. Die persoon kan het betrokken onroerend goed ofwel zelf bewonen, ofwel het onroerend goed verhuren, exploiteren of verkopen en de daaruit voortvloeiende middelen aanwenden voor een woning op de private markt.⁶ Er kan van personen die een *volledig* zakelijk recht op een woning of bouwperceel hebben dan ook redelijkerwijze worden verwacht dat zij dat goed ook daadwerkelijk gebruiken om in hun eigen woonbehoeften te voorzien (rechtstreeks of onrechtstreeks).

Zoals de Raad van State in het arrest nr. 260.645 van 17 september 2024 aanstipte,⁷ ligt dat anders voor personen die slechts een *gedeeltelijk* zakelijk recht hebben op een woning of bouwperceel. Het vergt een beoordeling *in concreto* van ieder individueel geval om na te gaan of iemand met slechts een gedeeltelijk onroerend zakelijk recht al dan niet het goed kan opeisen om er zelf te gaan wonen, of al dan niet voldoende financiële middelen zou kunnen halen uit een eventuele exploitatie of verkoop van dat gedeeltelijk zakelijk recht om op de private markt in zijn woonbehoeften te kunnen voorzien. Dat laatste zal afhangen van, enerzijds, de waarde van het betrokken goed, en anderzijds, de aard en de omvang van het betrokken recht, zoals de Raad in zijn arrest opmerkt. Uit dat arrest vloeit voort dat, als ook *gedeeltelijke* zakelijke rechten in aanmerking worden genomen bij de beoordeling van de woonbehoefte, er in ieder individueel geval zal moeten worden nagegaan of het goed ofwel door de (potentiële) kandidaat-huurder opeisbaar is voor bewoning en, zo niet, of het gedeeltelijk zakelijk recht een betekenisvolle waarde vertegenwoordigt en (op korte termijn) vermarktbaar is.⁸

Een individuele beoordeling geval per geval van de opeisbaarheid van een onroerend goed voor bewoning door de houder van een gedeeltelijk zakelijk recht, van de waarde van dat goed, en van de aard, de omvang en de (tijds) vermarktbaarheid van het gedeeltelijk zakelijk recht zou evenwel bijzonder grote administratieve lasten voor het agentschap Wonen in Vlaanderen en de woonactoren met zich meebrengen. Het nagaan van de opeisbaarheid van het goed voor bewoning, de vaststelling van de waarde van het onroerend goed en de vaststelling van de waarde en de vermarktbaarheid van het gedeeltelijke zakelijke recht, zouden een buitengewoon arbeidsintensief en complex proces vormen.

Hoe dan ook is de vermarktbaarheid van gedeeltelijke onroerende zakelijke rechten vrijwel onmogelijk objectief vast te stellen en daarom ongeschikt als maatstaf voor de toegang tot sociale huisvesting.⁹ Er moet immers ook rekening worden gehouden met het rechtszekerheidsbeginsel, dat onder meer inhoudt dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtzoekenden in staat zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen op voorhand in te schatten.¹⁰ De naleving van dat beginsel kan onvoldoende worden gegarandeerd als zou worden gewerkt met een onroerend

⁴ Vaste rechtspraak. Bv. GwH, nr. 83/2025, 28 mei 2025, B.14 en B.18.3; GwH, nr. 25/2022, 10 februari 2022, B.10.1 en B.11.1; RvS, nr. 263.810, 30 juni 2025, overw. 17 en 20.

⁵ RvS, nr. 260.645, 17 september 2024, overw. 51.

⁶ Zie ook GwH, nr. 8/2024, 18 januari 2024, B.14.

⁷ RvS, nr. 260.645, 17 september 2024, overw. 50.

⁸ RvS, nr. 260.645, 17 september 2024, overw. 51-54.

⁹ Zie hierna: titel 'Vermogenstoets en vermarktbaarheid' onder punt 2.A.1. van deze nota. Dit geldt des te meer daar onduidelijk blijft vanaf welk percentage een gedeeltelijk zakelijk recht zou kunnen worden ingezet voor de woonbehoefte. Zie hierna: titel 'Wijzigingen onroerende bezitsvoorwaarde' onder punt 3.A. van deze nota.

¹⁰ Bv. RvS, nr. 166.546, 11 januari 2007; nr. 225.987, 8 januari 2014.

bezitsvoorwaarde die zou vereisen dat een inschatting wordt gemaakt van de reële waarde en de reële vermarktbaarheid van gedeeltelijke zakelijke rechten op een onroerend goed.

Bovendien zou een individuele beoordeling van de voornoemde parameters een verregaand administratief onderzoek van het privé- en gezinsleven van de (potentiële) kandidaten voor een sociale huurwoning vergen. Met name een inschatting van de opeisbaarheid van een woning door de houder van een gedeeltelijk zakelijk recht zal doorgaans een onderzoek naar het familielevens van de (potentiële) kandidaat vergen, nu gedeeltelijke zakelijke rechten op een woning (of bouwgrond) vaak voorkomen binnen een familiale context, waar er niet zelden meningsverschillen bestaan over wat met het betrokken goed dient te gebeuren (bv. bij een erfenis). Die opeisbaarheid valt bovendien niet aan de hand van objectieve factoren, zoals de waarde van een goed, te bepalen, maar is in de praktijk veeleer van affectieve of andere subjectieve factoren afhankelijk.

Daarbij komt nog dat er een grote verscheidenheid is aan mogelijke constellaties met gedeeltelijke zakelijke rechten, dat er zeer veel (potentiële) kandidaten voor een sociale huurwoning zijn, dat voor elke (potentiële) kandidaat ook nog een reeks andere voorwaarden moeten worden gecontroleerd, én dat die controle op twee afzonderlijke tijdstippen dient te gebeuren (namelijk bij de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister en bij de toewijzing van de woning). Bovendien moet men als sociale huurder ook blijvend voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarden.

Het is in die omstandigheden niet kennelijk onredelijk te oordelen dat het voordeel van een (nog) meer nauwkeurige inschatting van de werkelijke woonbehoefte van een (potentiële) kandidaat-huurder, door ook zijn gedeeltelijke onroerende zakelijke rechten in rekening te nemen, niet opweegt tegen de nadelen van grote bijkomende administratieve kosten, rechtsonzekerheid én een verregaand onderzoek naar het privé- en gezinsleven van (potentiële) kandidaten voor een sociale woning. Redelijkerwijze mag worden ingezet op een vereenvoudigde set van pertinente onroerende bezitsvoorwaarden, die enerzijds toelaten om met een hoge graad van nauwkeurigheid te peilen naar de woonbehoefte van (potentiële) kandidaten, maar anderzijds ook vermijden dat beoordelende woonactoren en (potentiële) kandidaten worden geconfronteerd met buitensporige administratieve lasten, rechtsonzekerheid en een verreikende inmenging in het privé- en gezinsleven.¹¹

De afdeling Wetgeving van de Raad van State kan niet worden gevolgd in haar standpunt dat de regelgever zich niet mag beroepen op argumenten betreffende de complexiteit van het benodigde administratieve onderzoek. Het is sinds lang vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof dat de wetgever dat wél mag en daarom, met name bij het voeren van een sociaal en fiscaal beleid, “*gebruik mag maken van categorieën die verscheidenheid aan situaties noodzakelijkerwijs slechts met een zekere graad van benadering opvangen*.”¹² Een dergelijk systeem laat immers toe om op eenvoudige wijze en zonder de individuele situatie van elke (potentiële) rechthebbende te moeten onderzoeken om te beoordelen of iemand voor een sociale of fiscale maatregel in aanmerking komt, *in casu* een sociale huurwoning. Zeker wanneer er, zoals bij woonbehoefte, een grote verscheidenheid aan individuele situaties is die zich in de praktijk kunnen voordoen, moet er gebruik kunnen worden gemaakt van algemene categorieën die gemakkelijk te controleren zijn, ook al stemmen zij slechts bij benadering met de werkelijkheid overeen.¹³

Overigens heeft de afdeling Wetgeving van de Raad van State in een eerder advies geen enkel bezwaar gemaakt tegen de omstandigheid dat de Vlaamse decreetgever de vermogenstoets in het kader van

¹¹ Zie in die zin bv. GwH, nr. 65/2013, 8 mei 2013, B.6.

¹² Bv. GwH, nr. 80/93, 9 november 1993, B.3.2; nr. 65/2013, 8 mei 2013, B.6; nr. 152/2003, 26 november 2003, B.9; nr. 55/2004, 24 maart 2004, B.6; nr. 157/2005, 20 oktober 2005, B.7.2; nr. 152/2008, 6 november 2008, B.7; nr. 174/2015, 3 december 2015, B.5; nr. 86/2019, 28 mei 2019, B.8; nr. 35/2022, 10 maart 2022, B.7.4, B.10.3 en B.16.1-B.16.2; nr. 64/2022, 12 mei 2022, B.8; nr. 32/2024, 21 maart 2024, B.21.3; nr. 54/2024, 16 mei 2024, B.4.2; nr. 63/2024, 20 juni 2024, B.22.3; nr. 64/2024, 20 juni 2024, B.21.3; nr. 42/2025, 13 maart 2025, B.9.2; nr. 83/2025, 28 mei 2025, B.18.4.

¹³ Zie ook S. SOTTIAUX, *Grondwettelijk recht*, 2^{de} ed., Antwerpen, Intersentia, 2021, 433-434.

de sociale huur heeft uitgebreid tot spaargelden, maar niet tot andere roerende activa zoals juwelen, kunst en auto's. Ter verantwoording van dat onderscheid steunde de decreetgever zich nochtans ook op de administratieve lasten die het traceren en taxeren van die andere vormen van roerend bezit met zich mee zouden brengen, alsmede op het meer ingrijpend karakter van een dergelijk onderzoek in het privéleven van de (potentiële) kandidaat-huurder. De memorie van toelichting stelt ter zake het volgende:

“Het is zeer moeilijk om andere (niet-)financiële middelen mee te nemen in de verruimde middelentoets. De reden daarvoor is dat deze niet liquide zijn. Juwelen, voertuigen, onroerend bezit andere dan een woning, moeten eerst vervreemd worden vooraleer ze omgevormd zijn tot beschikbare middelen. Het is zeer moeilijk om deze te taxeren, alsook te traceren. Daarnaast vergt het een zeer arbeidsintensief proces om bijvoorbeeld huisbezoeken te doen, taxatie enzovoort. Het saldo op de vermelde rekening(en) is daarentegen wel beschikbaar voor de (kandidaat-)huurder om aan te wenden en hoeft niet getaxeerd te worden.”¹⁴

De afdeling Wetgeving van de Raad van State maakte in zijn advies bij het voorontwerp dat tot het decreet in kwestie heeft geleid geen opmerkingen over het feit dat, om de genoemde redenen, enkel spaargelden, maar geen andere roerende activa in aanmerking worden genomen bij de beoordeling van de woonbehoefte van een (potentiële) kandidaat-huurder.¹⁵ In haar arrest over het besluit van de Vlaamse Regering dat de voorwaarde inzake spaargelden verder uitwerkt, oordeelde de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eveneens dat de wens van de regelgever om met een eenvoudig controlemechanisme te werken, de regeling niet onredelijk maakt.¹⁶

De tegenwerping van de afdeling Wetgeving van de Raad van State dat mede-eigenaars in principe de verdeling van de onroerende goederen kunnen eisen of hun contract kunnen opzeggen, kan ook niet tot een ander besluit leiden. Ook roerende activa als juwelen, kunst en auto's kunnen worden verkocht en toch neemt de Vlaamse decreetgever ze niet in aanmerking bij de beoordeling van de woonbehoefte van een (potentiële) kandidaat-huurder van een sociale woning, om de hiervoor vermelde redenen. Die redenen zijn niet kennelijk onredelijk. Uit de artikelen 10 en 11 van de Grondwet kan bezwaarlijk een verplichting voor de bevoegde wetgevers worden afgeleid om rechtsonderhorigen te dwingen al hun enigszins waardevolle roerende en onroerende vermogensbestanddelen te gelde te maken alvorens zij voor een sociaal voordeel in aanmerking zouden kunnen komen. Weliswaar kan in redelijkheid worden geoordeeld dat sommige vermogensbestanddelen, zoals een eigen woning of bouwgrond waarop men een volledig zakelijk recht heeft, wel degelijk moeten worden aangewend om op de private markt te voorzien in de eigen woonbehoeften en daartoe desnoods eerst te gelde moeten worden gemaakt. In een dergelijke sociaaleconomische aangelegenheid is er echter een ruime beoordelingsvrijheid. Beleidskeuzes, alsook de motieven die daaraan ten grondslag liggen, mogen door de bevoegde rechterlijke instanties slechts worden afgekeurd als zij op een manifeste vergissing zouden berusten of als zij onredelijk zouden zijn.¹⁷ Dit is *in casu* geenszins het geval.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de ontworpen regeling geen onevenredige gevolgen heeft voor (potentiële) kandidaat-huurders van een sociale woning. Gedeeltelijke onroerende zakelijke rechten bij de beoordeling van de woonbehoefte niet langer in rekening nemen, zorgt er immers voor dat de toegang tot het sociale huurstelsel opnieuw wordt verruimd. Tegelijk wordt erover gewaakt dat die verruimde toegang niet tot misbruik zou leiden. Vermeden moet immers worden dat (potentiële) kandidaat-huurders van een sociale woning de voorwaarde inzake onroerend bezit zouden trachten te omzeilen door een woning of bouwperceel waarop zij een volledig zakelijk recht

¹⁴ Parl. St. VI. Parl. 2022-23, nr. 1562/1, 6.

¹⁵ RvS, advies nr. 72.358/3 van 16 december 2022 over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’. Zie ook RvS, nr. 263.810, 30 juni 2025.

¹⁶ RvS, nr. 263.810, 30 juni 2025, overw. 20.

¹⁷ Bv. GwH, nr. 63/2024, 20 juni 2024, B.18; nr. 32/2024, 21 maart 2024, B.17; nr. 104/2018, 19 juli 2018, B.9.2; RvS, nr. 263.810, 30 juni 2025, overw. 17 en 20. Zie ook, *mutatis mutandis*, GwH, nr. 42/2025, 13 maart 2025, B.5.

hebben, gedeeltelijk van de hand te doen kort voor hun inschrijving op de wachtlijst.¹⁸ Daarom wordt bepaald dat wie een gedeeltelijk zakelijk recht heeft op een woning of bouwperceel, toch niet in aanmerking komt voor een sociale woning als hij, binnen drie jaar vóór de datum van inschrijving, nog een volledig zakelijke recht had op die woning of dat perceel en een deel van dat zakelijk recht vrijwillig heeft vervreemd.

Daarbij mag ook niet uit het oog worden verloren dat financiële middelen die voortvloeien uit de eventuele exploitatie of vervreemding van een gedeeltelijk zakelijk recht wel degelijk in aanmerking zullen worden genomen bij de beoordeling van de woonbehoefte van een (potentiële) kandidaat-huurder, namelijk in de mate dat die financiële middelen kunnen worden gekwalificeerd als *spaargelden* in de zin van artikel 6.8, § 1, eerste lid, 2°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het hebben van een gedeeltelijk zakelijk recht op een woning of bouwperceel leidt dus niet langer automatisch en rechtstreeks tot de uitsluiting uit het sociale huurstelsel, maar mogelijk wel nog steeds *onrechtstreeks*. Als de financiële middelen die voortvloeien uit een gedeeltelijk onroerend zakelijk recht er (mede) voor zorgen dat de betrokkene beschikt over betekenisvolle tegoeden op zijn bankrekeningen, die hem in staat stellen om minstens gedurende een bepaalde periode op de private markt in zijn woonbehoeften te voorzien, dan zal hij niet voor een sociale woning in aanmerking komen.¹⁹

Randnummer 4.5 van het advies

Ten tweede dient een belangrijke kanttekening te worden geplaatst bij de opmerking van de afdeling Wetgeving (punt 4.5) als zou de ontworpen regeling mogelijk zo kunnen worden begrepen dat wanneer “twee personen van een gezin *samen* een woning of een perceel bestemd voor woningbouw in eigendom hebben of op die woning of dat perceel een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben, de onroerend bezitsvoorwaarde op hen niet van toepassing is, ook al zouden de twee personen in kwestie de sociale woning gezamenlijk bewonen.”²⁰ Artikel 6.8, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 stipuleert uitdrukkelijk dat echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, verplicht zijn om zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder. Uit een logische samenlezing van de voornoemde bepaling met artikel 6.8, § 1, eerste lid, 2°, van die codex, alsook met het gewijzigde artikel 6.12, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, volgt zodus dat deze personen (ook) gezamenlijk, in hun gezamenlijke hoedanigheid van ‘potentiële kandidaat-huurder’, geen woning of bouwperceel volledig in volle eigendom mogen hebben, noch (gezamenlijk) mogen beschikken over de andere volledige zakelijke rechten vermeld in die laatste bepaling.

Deze onroerende bezitsvoorwaarde geldt krachtens artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 6.40 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in principe tijdens de hele duur van de huurovereenkomst, waardoor dus gegarandeerd is dat de bewuste personen ook nog gezamenlijk aan de onroerend bezitsvoorwaarde voldoen op het moment dat zij als zittende huurder in aanmerking zouden komen voor de aankoop van hun sociale huurwoning, zoals vermeld in de gewijzigde artikelen 4.56 en 4.151 van dat besluit.

¹⁸ Uit een onafhankelijk wetenschappelijk onderzoek van het Steunpunt Wonen uit 2017 bleek immers dat de toen geldende voorwaarde inzake onroerend bezit, die alleen houders van een *volledig* onroerend zakelijk recht uitsloot van het sociale huurstelsel, in sommige gevallen werd omzeild, met name door een opsplitsing van dat recht in *gedeeltelijke* zakelijke rechten. Zie S. WINTERS, D. VERMEIR, W. VAN DOOREN en B. HUBEAU, *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes*. Leuven, Steunpunt Wonen, 2017, 28.

¹⁹ Zie ook RvS, nr. 263.810, 30 juni 2025, overw. 20.

²⁰ In voetnoot 9 van het advies, wijst de afdeling Wetgeving in dat verband specifiek op het gegeven dat het ontwerp ertoe lijkt “te leiden dat wanneer de echtgenoot of de partner wel de sociale woning mee zal bewonen, het gegeven dat ze samen een woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom hebben, niet verhindert dat ze in aanmerking komen voor de sociale woning.”

Tot slot ondervangt de ontworpen regeling de hypothese waarin de (potentiële) kandidaten zelf, binnen een voorafgaande periode van drie jaar, een deel van hun volledig zakelijk recht op een woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw zouden beogen te vervreemden – bijvoorbeeld door dit te schenken aan een (inwonend) gezinslid – om te kunnen voldoen aan de onroerend bezitsvoorwaarde.

Randnummer 4.6 van het advies

Ten derde observeert de afdeling Wetgeving (punt 4.6) terecht dat uit de ontworpen regeling betreffende de vervreemding van een gedeeltelijk zakelijk recht op een woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw (binnen een voorafgaande periode van drie jaar) niet blijkt dat die onroerend bezitsvoorwaarde enkel van toepassing is in het geval dat “de betrokkene oorspronkelijk een volledig zakelijk recht had”. Aan deze opmerking wordt tegemoetgekomen door een technische aanpassing aan de artikelen 1, 2, 7, 8, 11 en 15 van het ontwerp van besluit (zie verder).

Evenwel kan de afdeling Wetgeving niet worden gevolgd waar zij stelt dat de ontworpen regeling betreffende de vrijwillige vervreemding van een gedeeltelijk zakelijk recht een zogenaamd “onweerlegbaar vermoeden van misbruik” zou creëren. Volle eigenaars van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw behouden ten volle de beschikkingsvrijheid over hun eigendom, maar zij dienen zich er voortaan – ingevolge de ontworpen regeling – van bewust te zijn dat hun persoonlijke en vrije keuze om een gedeeltelijk zakelijk recht te vervreemden, niet tot gevolg kan hebben dat zij daardoor plots wél in aanmerking zullen komen voor sociale huur, een sociale lening, een huurwaarborglening of de koop van een sociale koopwoning of kavel. Een dergelijk gegeven staat in een redelijke verhouding tot de doelstelling om te remediëren aan het reële, wetenschappelijk vastgestelde²¹ probleem dat in uitzonderlijke gevallen (potentiële) kandidaat-huurders de onroerende bezitsvoorwaarde omzeilden door een klein deel van hun eigendom weg te schenken of op een andere manier te vervreemden.²²

Technische aanpassingen aan het ontwerp van besluit

- Artikel 17: Wanneer een wettelijke samenwoner of echtgenoot de intentie heeft om tijdens de huurovereenkomst met de huurder te gaan samenwonen, moeten beiden samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, waaronder de onroerende bezitsvoorwaarden. Als het gaat om een feitelijke partner gebeurt die controle na één jaar samenwonen. Voor de controle op een eventuele vervreemding van een gedeeltelijk zakelijk recht was de periode nog niet bepaald voor die hypothese. Met deze technische aanpassing wordt bepaald dat gekeken wordt naar de periode van drie jaar vóór die controle.
- Artikel 1, 2, 7, 8, 11 en 15: Er wordt verduidelijkt dat alleen een gedeeltelijk recht dat voortkomt uit de vervreemding van een deel van het volledig zakelijk recht, een belemmering vormt voor de onroerende bezitsvoorwaarde. Theoretisch kan namelijk ook een deel van een gedeeltelijk zakelijk recht vervreemd zijn, maar dat vormt geen belemmering.

²¹ Zie de reeds hoger vermelde studie van het Steunpunt Wonen uit 2017: S. WINTERS, D. VERMEIR, W. VAN DOOREN en B. HUBEAU, *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes*. Leuven, Steunpunt Wonen, 2017, 28.

²² Zie verder ook titel ‘Vrijwillige vervreemding gedeeltelijk zakelijk recht om onroerende bezitsvoorwaarde te omzeilen’ onder punt 2.A.1. van deze nota.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

1. Onroerende bezitsvoorwaarde

Dit ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering wijzigt een aantal bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 met betrekking tot de onroerende bezitsvoorwaarde.

De laatste inhoudelijke wijzigingen aan de onroerende bezitsvoorwaarden in de sociale huur werden doorgevoerd op 23 december 2016²³ en 24 mei 2019²⁴.

Tot die tijd bleven de voorwaarden grotendeels ongewijzigd: wie volledige volle eigendom of volledig vruchtgebruik had van een woning of perceel bestemd voor woningbouw, werd geacht in zijn eigen woonbehoefte te kunnen voorzien. Dit betekende dat er geen sprake was van woonbehoefte en dus ook geen noodzaak voor een sociale huurwoning. De volledige volle eigendom en het volledige vruchtgebruik fungeerden decennialang als eenvoudige en duidelijke woonbehoeftevoorwaarde.

Vrijwillige vervreemding gedeeltelijk zakelijk recht om onroerende bezitsvoorwaarde te omzeilen

Men stelde echter in uitzonderlijke gevallen vast dat (kandidaat-)huurders de onroerende bezitsvoorwaarden omzeilden door een klein deel van de eigendom weg te schenken of op een andere manier te vervreemden. Hierdoor voldeed men plots wel aan de onroerende bezitsvoorwaarden, aangezien er geen sprake meer was van een volledige eigendom. Ook het Steunpunt Wonen stelde dit vast²⁵. Gezien de eenvoud van die oplossing bestond de vrees dat deze omzeiling met de tijd meer en meer in gebruik kon raken.

De aanpassing door het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016²⁶, die op 1 maart 2017 in werking trad, had dan ook specifiek tot doel deze lacune in de regelgeving te dichten. Naast volledige volle eigendom werden ook alle vormen van gedeeltelijke volle eigendom uitgesloten, waardoor het omzeilen van de regel niet langer mogelijk was. Anderzijds werd ook bepaald dat wie een woning of een bouwgrond had ingebracht in een vennootschap, ook niet voldeed. Deze aanpassing kwam er naar aanleiding van het verslag van het Rekenhof aan het Vlaams Parlement van april 2015 "Sociale woningen: beleid en financiering". Er werd gewezen op het feit dat de onroerende bezitsvoorwaarde voor sociale koopwoningen restrictiever was dan voor sociale huurwoningen en dat daar geen redelijke verantwoording kon worden voor gegeven.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, dat op 1 januari 2020 in werking trad, voegde naast het eigendomsrecht ook andere zakelijke rechten toe, namelijk het erfpachtrecht en opstalrecht. Dit werd toegevoegd op verzoek van de Raad van State²⁷ die aangaf dat die rechten omwille van het

²³ Art. 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

²⁴ Art. 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

²⁵ Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W., & Hubeau, B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes. Leuven: Steunpunt Wonen, 27.

²⁶ Zie nota VR bij BVR van 23 december 2016 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (VR 2021 1812 DOC1443-1TER) "Er wordt vastgesteld dat sommige kandidaat-huurders via constructies een woning "niet volledig" in volle eigendom hebben (bv. 98%, vennootschap), waardoor ze volgens de huidige regelgeving voldoen aan de eigendomsvoorwaarde, maar in feite niet tot de beoogde doelgroep behoren."

²⁷ Advies nr. 43.465/1/V van 16 en 21 augustus 2007, p. 9 en advies nr. 60.481/3 van 16 december 2016, p. 9

grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, ook mee in beschouwing moesten worden genomen.

In zijn arrest van 17 september 2024 (nr. 260.645) oordeelde de Raad van State echter dat de regeling over de gedeeltelijke zakelijke rechten discriminerende gevolgen heeft. De gelijkstelling van (kandidaat) sociale huurders met een volledig zakelijk recht op een woning of bouwgrond en (kandidaat) sociale huurders met een gedeeltelijk zakelijk recht is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Ook sociale (kandidaat-)huurders met een gedeeltelijk zakelijk recht dat weinig waarde heeft of niet vermarktbaar is, gelijkstellen met sociale (kandidaat-) huurders met een waardevol en vermarktbaar zakelijk recht, wordt problematisch geacht in het licht van het gelijkheidsbeginsel.

Volgens de grondwettelijke regels van gelijkheid en niet-discriminatie²⁸ moeten personen in gelijke situaties op dezelfde wijze worden behandeld. Dezelfde regels verzetten er zich tegen dat personen in wezenlijk verschillende situaties op identieke wijze worden behandeld, zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat.

De uitspraak van de Raad van State heeft uiteraard geen betrekking op situaties waarin (potentiële) kandidaat-huurders zelf een deel van hun zakelijke rechten zouden hebben vervreemd waardoor ze aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. De problemen ontstaan bij (potentiële) kandidaat-huurders die over een gedeeltelijk zakelijk recht komen te beschikken, bijvoorbeeld door een erfenis of een schenking. In zulke gevallen kan de bezitter van het gedeeltelijk zakelijk recht de woning niet zomaar opeisen voor eigen gebruik. Hij is daarvoor immers volledig afhankelijk van de instemming van de mede-eigenaars. Hierdoor is het voor de betrokkene niet eenvoudig om in zijn eigen woonbehoefte te voorzien.

Om deze problematiek aan te pakken, keren we terug naar de essentie: het uitsluiten van mogelijk misbruik van de regelgeving, namelijk het vrijwillig vervreemden van een deel van het zakelijk recht. Daarom stellen we voor om een gedeeltelijk zakelijk recht gelijk te stellen aan een volledig zakelijk recht als de betrokkene oorspronkelijk een volledig zakelijk recht had en daarvan zelf een deel heeft vervreemd. Hiermee willen we alle vormen van misbruik uitsluiten, zonder negatieve gevolgen voor mensen die te goeder trouw over een gedeeltelijk zakelijk recht komen te beschikken.

Vermogenstoets en vermarktbaarheid

De Raad van State wijst er in zijn arrest op dat een zakelijk recht op een woning, naast het eventuele directe gebruik voor eigen bewoning, ook een vermogenscomponent bevat. De decreetgever heeft voorzien dat woonbehoefte ook kan worden gelenigd door over een bepaald vermogen te beschikken. Een gedeeltelijk zakelijk recht vertegenwoordigt onmiskenbaar een zekere waarde en kan dus ook als onderdeel van het vermogen van de (kandidaat-)huurder worden beschouwd, dat hij in principe kan aanwenden om een woning te verwerven.

Maar de Raad van State erkent tegelijkertijd dat gedeeltelijke onroerende zakelijke rechten maar in aanmerking kunnen worden genomen om de woonbehoefte aan te tonen als ze vermarktbaar zijn én voldoende waarde hebben.

Hoewel de waarde van gedeeltelijke zakelijke rechten in theorie nog vast te stellen is, is dat in de praktijk toch bijzonder complex. Maar vooral de vermarktbaarheid, die een belangrijke invloed heeft op de waarde, is nog complexer vast te stellen en vrijwel onvoorspelbaar.

Gedeeltelijk zakelijke rechten bieden niet dezelfde mogelijkheden als volledig zakelijke rechten en gaan gepaard met aanzienlijke beperkingen. Potentiële kopers worden vaak afgeschrikt omdat ze niet over het volledige eigendomsrecht kunnen beschikken en afhankelijk blijven van mede-eigenaars voor

²⁸ Artikel 10 en 11 van de Grondwet

beslissingen en beheer. Daarbij maakt het weinig verschil of iemand bijvoorbeeld de helft van een eigendom bezit of slechts een twaalfde: de verkoopbaarheid blijft even onzeker. Hieruit volgt dat de vermarktbaarheid van gedeeltelijke zakelijke rechten vrijwel onmogelijk objectief vast te stellen is en daarom ongeschikt is als maatstaf voor toegang tot de sociale huisvesting.

De gedeeltelijke zakelijke rechten zullen bijgevolg niet langer in aanmerking worden genomen om de woonbehoefte vast te stellen, met uitzondering van de vrijwillige vervreemding van een gedeeltelijk zakelijk recht waardoor de onroerende bezitsvoorwaarde zou worden omzeild.

Concrete uitwerking

Een potentiële kandidaat-huurder zal zich niet kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning als hij in de drie jaar voorafgaand aan de inschrijving een gedeeltelijk zakelijk recht van een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, vrijwillig heeft vervreemd.

Bij de jaarlijkse actualisering van het inschrijvingsdossier waarbij de inschrijvingsvoorwaarden worden gecontroleerd, wordt die voorwaarde voor de eerste actualisering gecontroleerd voor de termijn vanaf de inschrijvingsdatum tot de datum van actualisering. Voor de daaropvolgende actualisering geldt steeds de periode tussen twee opeenvolgende actualisering.

Bij controle van de toelatingsvoorwaarden wordt de voorwaarde gecontroleerd voor de termijn die start bij de laatste actualisering tot de datum van controle van de toelatingsvoorwaarden. Als er nog geen actualisering heeft plaatsgevonden omdat het aanbod sneller komt dan er een actualisering heeft plaats gevonden, wordt de periode beschouwd die loopt vanaf inschrijving van de kandidaat-huurder in het centraal inschrijvingsregister tot de datum van controle van de toelatingsvoorwaarden. Als de toelatingsvoorwaarden worden gecontroleerd in het kader van het komen bijwonen van een wettelijke of feitelijke partner na de aanvang van de huurovereenkomst, heeft de periode betrekking op de drie jaar vóór de controle van de toelatingsvoorwaarden.

Artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt dat de huurder gedurende de volledige duur van de huurovereenkomst aan de onroerende bezitsvoorwaarden moet voldoen. De nieuwe onroerende bezitsvoorwaarde, die bepaalt dat men geen woning of bouwgrond mag hebben waarvan men een gedeeltelijk zakelijk recht vrijwillig heeft vervreemd, is tijdens de huurperiode zonder voorwerp en hoeft dus niet te worden gecontroleerd. Als een huurder tijdens de huurovereenkomst een woning aankoopt, volgt immers een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden. Verwerft hij het volledig zakelijk recht op de woning kosteloos (bv. erfenis, schenking), dan krijgt hij een jaar, eventueel verlengbaar als er daarvoor gegronde redenen zijn, om opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarden te voldoen. Als hij dat niet doet, wordt de huur opgezegd. Als een huurder tijdens de huurperiode een bouwgrond aankoopt of kosteloos verwerft, moet hij na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarden voldoen. Als hij dat niet doet, wordt de huur opgezegd. De hypothese van de nieuwe onroerende bezitsvoorwaarde kan zich dus niet voordoen.

Voor een aantal andere instrumenten van het woonbeleid geldt dezelfde vereiste voor gedeeltelijke zakelijke rechten als bij sociale huur. De redenering van de Raad van State in het kader van sociale huur geldt ook voor die instrumenten. De bepalingen in kwestie worden daarom ook mutatis mutandis aangepast. Het gaat meer bepaald over de huurwaarborglening, de bijzondere sociale lening, sociale koopwoningen en sociale kavels, en de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen.

2. Huurwaarborglening

Het Vlaams Woningfonds (VWF) biedt huurders de mogelijkheid om een renteloze lening aan te vragen voor de financiering van de huurwaarborg. Het geleende bedrag mag niet hoger zijn dan de in de huurovereenkomst bepaalde huurwaarborg, in overeenstemming met het Vlaams Woninghuurdecreet. De duur van de waarborglening bedraagt 24 maanden en kan op elk ogenblik geheel of gedeeltelijk vervroegd worden terugbetaald zonder wederbeleggingsvergoeding.

In specifieke gevallen kan de looptijd worden aangepast op verzoek van de ontleners. Bij betalingsmoeilijkheden kan de termijn met zes maanden worden verlengd, waarbij het maandbedrag wordt herberekend. In uitzonderlijke situaties kan het VWF bovendien een betalingsuitstel toestaan, waardoor de terugbetalingstermijn wordt verlengd.

Er wordt nu voorgesteld om de terugbetalingstermijn van de huurwaarborglening te verlengen van 24 naar 36 maanden. Dit vermindert de maandelijkse financiële druk voor huurders en verkleint het risico op betalingsachterstand. Bij een gemiddelde huurwaarborglening van 2024 (€ 84,73 per maand bij een looptijd van 24 maanden) zou de maandelijkse aflossing bij een termijn van 36 maanden dalen naar € 56,49.

Daarnaast sluit een looptijd van 36 maanden beter aan bij de gangbare huurcontracten van drie jaar.

3. Aanpassing berekening maximumpercentage basiskoten en geconventioneerde huurwoningen voor woonmaatschappijen

Artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat een woonmaatschappij tot maximaal 20 procent van haar jaarlijkse investeringsvolume een aanbod van geconventioneerde huurwoningen mag realiseren. Artikel 4.42/2 van dezelfde codex stelt dat een woonmaatschappij maximaal 5 procent van haar jaarlijkse investeringsvolume een aanbod van betaalbare studentenkamers mag realiseren. In beide gevallen werd aan de Vlaamse Regering een delegatie verleend om de berekeningswijze vast te stellen. Dit werd uitgevoerd in artikel 5.47/0 en artikel 5.47/1 van het BVCW van 2021.

Bij de realisatie van basiskoten of geconventioneerde huurwoningen willen woonmaatschappijen de zekerheid hebben dat ze het project volledig kunnen realiseren. De uitvoering van zo'n project kan gespreid gebeuren over verschillende jaren waarbij zich dan onvermijdelijk evoluties kunnen voordoen inzake kostprijs (van ramingsbedrag over gunningsbedrag naar eindafrekeningsbedrag, incl. meerwerken). Ook kunnen er zich fluctuaties voordoen in het maximale investeringsplafond, aangezien dat afhankelijk is van het bedrag dat effectief jaarlijks wordt uitgegeven aan sociale huur- en koopprojecten (art. 4.40 VCW).

Dergelijke schommelingen in enerzijds de kostprijs van een project en anderzijds het maximale investeringsplafond, kunnen er toe leiden dat projecten maar gedeeltelijk worden gerealiseerd, wat niet de bedoeling is. Om voldoende rechtszekerheid te bieden zal het agentschap op een bepaald moment controleren of het project binnen het maximale investeringsvolume valt. Na deze controle kan de woonmaatschappij het project uitvoeren en zal er geen tweede controle op het maximale investeringsvolume meer gebeuren. In dit kader wordt nog een lacune rechtgezet, de huidige reglementering stelt immers niet vast wanneer het percentage dient gecontroleerd te worden als een woonmaatschappij onmiddellijk een definitieve subsidieaanvraag doet.

Ten slotte wordt de berekeningswijze die is vastgesteld in artikel 5.47/0 en artikel 5.47/1 van het BVCW van 2021 aangepast. Voortaan worden voor het berekenen van de totale investeringen enkel de investeringen in sociale huur- en koopwoningen (artikel 4.40 van de VCW) meegeteld. De investeringen in geconventioneerde huurwoningen, basiskoten of niet-residentiële ruimtes worden niet langer opgenomen bij het berekenen van 'totale investeringen'. Daarnaast wordt de formule aangepast zodat woonmaatschappijen de mogelijkheid krijgen om één groot project te realiseren in plaats van meerdere kleinere projecten om binnen het maximaal investeringsvolume te blijven.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel past artikel 4.56 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder BVCW) aan. Het betreft de onroerende bezitsvoorwaarden voor de zittende huurder van een sociale huurwoning in het kader van de vrijwillige verkoop door de VMSW.

Artikel 2

Dit artikel past artikel 4.151 BVCW aan. Het betreft de onroerende bezitsvoorwaarden voor de zittende huurder van een sociale huurwoning in het kader van de vrijwillige verkoop door een woonmaatschappij.

Artikel 3

Dit artikel past artikel 5.47/0 BVCW aan en implementeert de nieuwe berekeningsmethodiek zoals toegelicht onder titel 'A 3. Aanpassing berekening maximumpercentage basiskoten en geconventioneerde huurwoningen voor woonmaatschappijen'.

Artikel 4

Dit artikel brengt twee wijzigingen in artikel 5.47/1, §2, BVCW aan. Ten eerste wordt de aangepaste berekeningsmethodiek geïmplementeerd zoals toegelicht onder titel 'A 3. Aanpassing berekening maximumpercentage basiskoten en geconventioneerde huurwoningen voor woonmaatschappijen'.

Daarnaast wordt een derde lid toegevoegd, waarin wordt vastgesteld wanneer het agentschap controleert of een project binnen het maximale investeringsvolume voor geconventioneerde huurwoningen valt als de woonmaatschappij een definitieve subsidieaanvraag als vermeld in artikel 5.47/1, §5, BVCW, indient.

Artikel 5

Dit artikel wijzigt artikel 5.49, eerste lid BVCW en de wijziging betreft een technische correctie van een foutief begrotingsartikel.

Artikel 6

Dit artikel past artikel 5.123 BVCW aan. Deze aanpassing is nodig omdat in artikel 5.220, §1 BVCW twee leden worden opgeheven, waardoor de verwijzing naar het zesde lid niet meer correct is. Er dient te worden verwezen naar artikel 5.220, vierde lid.

Artikel 7

Dit artikel past artikel 5.124 BVCW aan. Het betreft de onroerende bezitsvoorwaarden voor de aanvragers van een bijzondere sociale lening.

Artikel 8

Dit artikel past artikel 5.140 BVCW aan. Het betreft de onroerende bezitsvoorwaarden voor de aanvragers van een huurwaarborglening.

Artikel 9

Dit artikel past artikel 5.146 van het BVCW aan. Artikel 5.164 BVCW bepaalt de afbetalingstermijn van een huurwaarborglening en de mogelijkheden voor het Vlaams Woningfonds om, bij betalingsmoeilijkheden van de ontleners, de looptijd met zes maanden te verlengen of een betalingsuitstel toe te staan.

Met deze wijziging wordt de standaardlooptijd verlengd van 24 naar 36 maanden. De mogelijkheden om betalingsuitstel te vragen of de looptijd met zes maanden te verlengen blijven van toepassing.

Artikel 10

Dit artikel past artikel 5.151, §1, eerste lid, 11°, BVCW aan. Deze aanpassing is nodig omdat in artikel 5.140 het derde lid wordt opgeheven, waardoor de verwijzing naar het derde lid zonder voorwerp is geworden. Daarnaast dient er ook verwezen te worden naar de toegevoegde onroerende bezitsvoorwaarde, opgenomen in artikel 5.140, eerste lid, 6°/1.

Artikel 11

Dit artikel past artikel 5.220 BVCW aan. Het betreft de onroerende bezitsvoorwaarden voor de kandidaat-kopers van een sociale koopwoning of sociale kavel.

Artikel 12

Dit artikel past artikel 6.5, §2, tweede lid, 8° BVCW aan. Deze aanpassing is nodig omdat in artikel 6.14 het eerste lid is vernietigd door de Raad van State, waardoor het tweede lid het eerste lid is geworden. De verwijzing naar het 'eerste of tweede lid' is niet meer correct. Er dient te worden verwezen naar artikel 6.14, eerste lid.

Artikel 13

Dit artikel vervangt het derde lid van artikel 6.6, §2, BVCW. De verwijzing naar artikel 6.14, eerste of tweede lid wordt gecorrigeerd naar een verwijzing naar artikel 6.14, eerste lid (zie toelichting bij artikel 12).

Artikel 14

Dit artikel past artikel 6.9 BVCW aan. Het betreft de actualisering van het inschrijvingsdossier in het centraal inschrijvingsregister. Voor de controle van de voorwaarde dat de kandidaat-huurder geen woning of bouwgrond heeft, waarvan hij een gedeeltelijk zakelijk recht vrijwillig heeft vervreemd, wordt voor de eerste actualisering de termijn genomen vanaf de inschrijvingsdatum tot de datum van actualisering. Voor de daaropvolgende actualisering wordt steeds de periode tussen twee opeenvolgende actualisering.

Artikel 15

Dit artikel past artikel 6.12 BVCW aan. Het betreft de onroerende bezitsvoorwaarden als inschrijvingsvoorwaarde voor de kandidaat-huurders van een sociale huurwoning. De Raad van State vernietigde het eerste lid van dit artikel. Dit lid wordt opnieuw ingevoerd, met dien verstande dat het gedeeltelijk zakelijk recht niet hernomen wordt. Er wordt een punt 6° toegevoegd dat bepaalt dat de potentiële kandidaat-huurder geen woning of bouwgrond mag bezitten, waarvan hij, een gedeeltelijk zakelijk recht heeft vervreemd binnen drie jaar voorafgaand aan de datum van inschrijving.

Artikel 16

Dit artikel past artikel 6.14 BVCW aan. De Raad van State vernietigde het eerste lid van dit artikel. De bepaalde uitzonderingen voor het gedeeltelijk zakelijk recht zijn zonder voorwerp geworden. Door de vernietiging is de verwijzing in het bestaande derde lid, dat het tweede lid wordt niet meer correct. De verwijzing naar het tweede lid wordt gecorrigeerd naar een verwijzing naar het eerste lid.

Artikel 17

Dit artikel past artikel 6.15 BVCW aan. Artikel 6.15 BVCW bepaalt dat de toelatingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden. Voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarde, namelijk dat de kandidaat-huurder geen woning of bouwgrond bezit waarvan hij een volledig zakelijk recht gedeeltelijk heeft vervreemd, wordt voor de te beschouwen termijn gekeken naar de periode van de laatste actualisering tot de datum van de controle van de toelatingsvoorwaarden. Als er nog geen actualisering heeft plaatsgevonden omdat het aanbod sneller komt dan de eerste actualisering, wordt de periode gerekend vanaf de inschrijving van de kandidaat-huurder in het centraal inschrijvingsregister tot de schrapping van die inschrijving. Als de toelatingsvoorwaarden worden afgetoetst in het kader van het komen bijwonen van een wettelijke of feitelijke partner na de aanvang van de huurovereenkomst (artikel 6.11, derde en vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), heeft de periode betrekking op de drie jaar vóór de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarden.

Daarnaast wordt ook het tweede lid van artikel 6.15 BVCW aangepast. Deze aanpassing is nodig omdat in artikel 6.14 het eerste lid is vernietigd door de Raad van State, waardoor het tweede lid het eerste

lid is geworden. De verwijzing naar het 'eerste en tweede lid' is niet meer correct. Er dient te worden verwezen naar artikel 6.14, eerste lid.

Artikel 18

Dit artikel voegt opnieuw artikel 6.40 BVCW in. De Raad van State vernietigde dit artikel. Een sociale huurder moet tijdens het huren blijvend voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarden (zie art. 6.21, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Artikel 6.40 BVCW bepaalt een aantal uitzonderingen. Dit artikel wordt nu opnieuw ingevoerd, met dien verstande dat de uitzonderingen met betrekking tot het gedeeltelijk zakelijk recht niet hernomen worden aangezien die zonder voorwerp zijn geworden.

Artikel 19

Dit artikel voorziet in een overgangsregeling voor de toepassing van de verlengde terugbetalingstermijn van de huurwaarborgleningen. Leningen die werden toegekend vóór de inwerkingtreding van artikel 8, evenals aanvragen waarvan het aanvraagdossier vóór die datum door het VWF werden ontvangen, behouden een afbetalingstermijn van 24 maanden. Voor deze leningen blijft het VWF ook de mogelijkheid behouden om, op gemotiveerd verzoek van de ontleners, de termijn met zes maanden te verlengen. De nieuwe terugbetalingstermijn van 36 maanden geldt met andere woorden alleen wanneer de aanvraag wordt ingediend na de inwerkingtreding van artikel 9.

Artikel 20

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van dit ontwerpbesluit.

De bepaling over de verlenging van de termijn van huurwaarborglening treedt in werking op 1 januari 2026.

De bepalingen over de onroerende bezitsvoorwaarden treden in werking op 1 oktober 2025.

Voor de bepaling over het maximumpercentage van 5% en 20% van het jaarlijks investeringsvolume van woonmaatschappijen voor respectievelijk de basiskoten en de geconventioneerde huurwoningen geldt de algemene inwerkingtredingstermijn van tien dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 21

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Hiervoor kan verwezen worden naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 25 april 2025 (VR 2025 2504 DOC.0275/1)

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het ontwerp van besluit heeft geen directe weerslag op het personeelsbestand en het personeelsbudget.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het ontwerp van besluit heeft geen directe weerslag 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 onroerende bezitsvoorwaarde, de huurwaarborglening en de berekening van het maximumpercentage van het jaarlijks investeringsvolume van woonmaatschappijen voor basiskoten en geconventioneerde huurwoningen;
- 2° de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd te gelasten het voormelde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Melissa DEPRAETERE