

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - voorontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de onroerende bezitsvoorwaarde, de huurwaarborglening en de berekening van het maximumpercentage van het jaarlijks investeringsvolume van woonmaatschappijen voor basiskoten en geconventioneerde huurwoningen

- Tweede principiële 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 voorontwerp 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 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 principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 25 april 2025 (VR 2025 2504 DOC.0275/1, DOC.0275/2).

Advies VTC

De VTC is van oordeel dat het voorgelegde voorontwerp voldoende waarborgen zou kunnen bieden wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft, op voorwaarde dat daarin volgende elementen bijkomend worden geïmplementeerd, inzonderheid:

- de rechtvaardigingsgrond toevoegen aan het ontwerp, minstens aan de nota;
- in de nota precies aangeven waarom gegevens met betrekking tot de gezondheid verwerkt kunnen worden;
- een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling uitvoeren;
- verantwoorden waarom de persoonsgegevens bestemd voor statistische doeleinden niet geanonimiseerd of gepseudonimiseerd kunnen worden;
- de bewaartermijnen verantwoorden in de nota;
- de nodige maatregelen nemen voor de juistheid van de gegevens.

Repliek

De VTC stelt vast dat de gegevens die worden verzameld en uitgewisseld betrekking hebben op de aanvrager, de kandidaat-huurder en de gezinsleden. Het gaat minstens om volgende gegevens: identificatie- en gezinsgegevens, gezondheidsinformatie, inkomsten, onroerende eigendommen, solvabiliteit, contactgegevens en vertegenwoordiging.

De VTC gaat na in hoeverre het voorontwerp in lijn ligt met de principes van het gegevensbeschermingsrecht. Ze beperkt zich daarbij echter niet strikt tot het voorwerp van het voorontwerp van besluit, dat enkel wijzigingen aanbrengt aan de bestaande onroerende bezitsvoorwaarde.

Voor de rechtvaardigingsgrond meent de VTC dat er sprake is van een verwerking noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang die aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen (artikel 6, lid 1, e), algemene verordening gegevensbescherming) (zie randnr. 14).

De stellers van het voorontwerp van besluit zijn echter van mening dat er hier een beroep moet worden gedaan op een andere rechtvaardigingsgrond, namelijk artikel 6, lid 1, c), algemene verordening gegevensbescherming "De verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust". Deze rechtvaardigingsgrond werd eerder al uitdrukkelijk opgenomen in diverse bepalingen over de verwerking van persoonsgegevens in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 naar aanleiding van advies nr. 2021/77 van de VTC van 7 september 2021 over het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur (zie o.a. art. 4.155, §1, tweede lid, inzake de sociale koop; art. 5.136, §1, tweede lid, inzake bijzondere sociale leningen; art. 5.151, §1, tweede lid, inzake de huurwaarborglening; art. 5.226, §1, tweede lid, inzake sociale koop en art. 6.3/1, §1, derde lid) inzake sociale huur.

De VTC wijst erop dat er sprake is van persoonsgegevens als bedoeld in artikel 9 AVG, namelijk gegevens over de gezondheid van de betrokkenen. De verwerking van dergelijke gegevens is in principe verboden, tenzij die gemotiveerd kan worden op basis van een uitzondering zoals vermeld in dat artikel. De VTC vraagt om de nota in die zin aan te vullen.

De stellers van het ontwerp wijzen er op dat dit voorontwerp enkel wijzigingen betreft in verband met de verwerking van persoonsgegevens die verband houden met de onroerende bezitsvoorwaarde. Wat betreft de motivering voor de verwerking van gezondheidsgegevens (bijzondere categorieën van persoonsgegevens zoals bedoeld in artikel 9.1 AVG), verwijzen zij naar de memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 tot wijziging van diverse decreten inzake wonen (Parl. St. 828 (2020-2021) – nr. 1, p. 115, 117, 119, 121 en 125). Die verwerking wordt gerechtvaardigd op grond van artikel 9.2, g), van de AVG, aangezien ze noodzakelijk is om redenen van zwaarwegend algemeen belang, met name de realisatie van het recht op wonen in combinatie met de woonbehoefte van de betrokkenen.

De VTC wijst er op dat de decreetgever, de Vlaamse Regering en de verwerkingsverantwoordelijken moet nagaan of het uitvoeren van een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling (GEB - artikel 35 AVG, artikel 23 Kaderwet)⁶ voor de verschillende gegevensstromen al dan niet noodzakelijk is. Deze aanbeveling zal worden opgevolgd, maar behoeft geen aanpassing van het voorontwerp van besluit.

De VTC vraagt om toe te lichten waarom, in het kader van de minimale gegevensverwerking geen gebruik wordt gemaakt van geanonimiseerde of gepseudonimiseerde gegevens wanneer het louter om statische doeleinden gaat.

De stellers van het ontwerp bevestigen dat er voor statistische doeleinden uitsluitend met geanonimiseerde of gepseudonimiseerde gegevens wordt gewerkt.

De VTC citeert artikel 5.68/1, §5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en stelt vervolgens voorbehoud te maken inzake de gepastheid van de bewaartermijn, die door de opsteller geëvalueerd moet worden en verantwoord in de nota.

De stellers van het ontwerp wijzen er op dat dit voorontwerp enkel wijzigingen betreft in verband met de verwerking van persoonsgegevens die verband houden met de onroerende bezitsvoorwaarde. De VTC kijkt voor de rechtsgrond om ene of andere onduidelijke reden alleen naar artikel 5.68/1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat gaat over de huurwaarborglening: die bewaartermijn werd aangepast bij decreet van 27 oktober 2023 via amendement 1. Meer informatie daarover kan teruggevonden worden in Parl. St. 1787 (2022-2023), nr. 3, p. 2.

Wat betreft de juistheid van persoonsgegevens stelt de VTC dat het ontwerp geen bepalingen hierover bevat. Ze beveelt aan dat de verwerkingsverantwoordelijke hiertoe de nodige maatregelen neemt. Die aanbeveling wordt uiteraard opgevolgd.

Aanpassing aan voorontwerp

In de ontworpen artikelen 3 en 4 wordt de zinsnede “in de vier jaar vóór het jaar van de berekening, inclusief het jaar van de berekening” gewijzigd in “in de vier jaar vóór het jaar van de berekening en in het jaar van de berekening zelf”. Het is immers niet logisch om te spreken van “de vier jaar vóór het jaar van de berekening” en vervolgens dat jaar zelf alsnog te includeren. Dat leidt tot verwarring over de afbakening van de referteperiode, aangezien ‘de vier jaar vóór’ impliceert dat het berekeningsjaar daarbuiten valt. Bovendien worden alleen de vastleggingen van de investeringen in rekening gebracht, dus niet langer de investeringen die eerder gepland waren maar nog niet uitgevoerd.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

1. Onroerende bezitsvoorwaarde

Dit voorontwerp 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 2016¹ en 24 mei 2019².

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 vast³. 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 2016⁴, 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 State⁵ die aangaf dat die rechten

¹ 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

² Art. 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

³ 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.

⁴ 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."

⁵ 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

omwille van het 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-discriminatie⁶ 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 zakelijk 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-

⁶ Artikel 10 en 11 van de Grondwet

eigenaars voor 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 vermarktbareheid 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 schrapping van die inschrijving (als een woning wordt toegewezen, wordt de kandidatuur geschrapt).

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 ontlener. 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 geldt 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. 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 ontlener, 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 8.

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.

Voor de bepalingen over de onroerende bezitsvoorwaarde en de berekening van 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. Een aparte vermelding daarvan is niet nodig.

Artikel 21

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Huurwaarborglening

Door de verlenging van de afbetalingstermijn van 24 naar 36 maanden zal de financieringskost stijgen, aangezien het budget nu drie jaar in plaats van twee jaar beschikbaar moet blijven. De onderstaande tabel geeft een inschatting op basis van het totale bedrag aan huurwaarborgleningen dat het VWF in 2023 heeft verstrekt:

	Rente (OLO 2/3 jaar)	Aflossingstermijn	Ontleend bedrag	Mensualiteit	Financieringskost
Basis	2,27%	24	€ 9.995.110	€ 426.279	€ 235.596
Verlengde betalingstermijn	2,31%	36	€ 9.995.110	€ 287.540	€ 356.147

De financieringskost stijgt hierdoor met 120.551 euro (356.147 euro - 235.596 euro). Verwacht wordt echter dat deze meerkost wordt gecompenseerd. Enerzijds kan een daling van het aantal wanbetalingen de benodigde provisie voor oninbare bedragen verlagen en anderzijds de operationele kosten verminderen, aangezien het monitoren van betalingsachterstanden zeer arbeidsintensief is.

De exacte impact van deze effecten is moeilijk vooraf te kwantificeren, waardoor opvolging tijdens de begrotingsrondes aangewezen is.

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

Wijzigingen onroerende bezitsvoorwaarde

De Inspectie van Financiën stelt vast dat geopteerd wordt voor een vrij eenvoudige oplossing, waarbij abstractie wordt gemaakt van de mate waarin het gedeeltelijk zakelijk recht kan worden ingezet voor de woonbehoefte. Zij verwijst naar deze nota waarin wordt verduidelijkt dat

- a) de vaststelling van de waarde van gedeeltelijke zakelijke rechten in theorie nog vast te stellen is maar in de praktijk toch bijzonder complex is en
- b) de 'vermarktbaarheid' nog complexer vast te stellen is en vrijwel onvoorspelbaar.

Hoewel de Inspectie van Financiën erkent dat er gevolg dient gegeven te worden aan het arrest van de Raad van State, vraagt ze zich af of in geval van een zakelijk recht van bv. 95% het verschil met een volledig zakelijk recht dusdanig is dat het een alles of niets-benadering rechtvaardigt.

De stellers van het ontwerp begrijpen de reactie van de Inspectie van Financiën maar wijzen erop dat net die vermarktbaarheid van gedeeltelijke zakelijke rechten vrijwel niet objectief vast te stellen is. Zelfs als het gedeeltelijk zakelijk recht vermarktbaar zou zijn, blijft onduidelijk vanaf welk percentage een gedeeltelijk zakelijk recht zou kunnen worden ingezet voor de woonbehoefte.

In ieder geval geldt dat een persoon met een zakelijk recht van 95% net zoals de persoon met een volledig zakelijk recht (100%) zal worden uitgesloten van de toegang tot de sociale huisvesting als hij in de drie jaar voorafgaand aan de inschrijving die 5% heeft afgestaan. Hierdoor worden situaties vermeden waarin (potentiële) kandidaat-huurders een deel van hun zakelijke rechten zouden vervreemden om alsnog aan de onroerende bezitsvoorwaarde te voldoen.

De Inspectie van Financiën weet niet in welke mate er een effect zal zijn op de wachtlijst voor een sociale woning. Het effect zal vermoedelijk beperkt blijven, aangezien kandidaat-huurders zich onder de huidige regelgeving ook kunnen inschrijven bij gedeeltelijk eigendom, op voorwaarde dat deze kosteloos is verkregen (bijvoorbeeld via erfenis of schenking). Daarnaast kunnen kandidaat-huurders die samen met hun (ex-)partner een woning in mede-eigendom hebben, zich inschrijven, op voorwaarde dat deze personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen. Conform de huidige regelgeving moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na toewijzing voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde. Bij gegronde redenen, zoals een complexe erfenisafwikkeling, kan een verlenging worden aangevraagd. De wijziging zal als gevolg hebben dat de wachtlijst zelf alleen aangevuld kan worden met kandidaat-huurders die een gedeeltelijke eigendom hebben verworven

ten bezwarende titel (bv. aankoop), voortaan wel op de wachtlijst kunnen verschijnen, maar het aantal wordt dus niet als significant ingeschat.

Wijzigingen berekeningswijze maximumpercentage basiskoten en geconventioneerde huurwoningen

De Inspectie van Financiën stelt vooreerst dat er voortaan tevens sprake zal zijn van 'uitgaven' i.p.v. 'investeringsvolume'. De Inspectie van Financiën vraagt zich af of hiervoor een voldoende decretale grondslag aanwezig is.

De stellers van het ontwerp menen dat er wel degelijk een decretale grondslag is (art. 4.42 en art. 4.42/2 Vlaamse Codex Wonen van 2021). Ze willen er op wijzen dat er op dat vlak ook geen wijzigingen zijn t.o.v. de huidige regeling. De term 'investeringsvolume' op zichzelf is nergens expliciet gedefinieerd in de regelgeving. De term wordt gehanteerd als een machtiging voor op te starten investeringen (zie art. 2.22 Vlaamse Codex Wonen van 2021). In de huidige regeling wordt het begrip gebruikt om het totale volume aan investeringen van een woonmaatschappij te omschrijven, wat ook in de voorgestelde aanpassing de bedoeling blijft.

Als er wordt gesproken over 'uitgaven voor investeringsverrichtingen', worden vanzelfsprekend de daadwerkelijk uitgevoerde investeringen bedoeld. De samenvoeging van uitgevoerde en geplande investeringen kan op het eerste gezicht verwarrend overkomen. Maar om de verwarring te vermijden, worden de woorden "uitgaven voor investeringsverrichtingen" vervangen door de woorden "investeringsverrichtingen" zodat er geen interpretatieproblemen kunnen opduiken.

Voorts merkt de Inspectie van Financiën op dat ingevolge de voorgestelde formule een belangrijke 'front loading' van investeringen in basiskoten en geconventioneerde huurwoningen mogelijk is. Zo kan onmiddellijk een bedrag gelijk aan het tijdens de afgelopen 5 jaar gerealiseerde reguliere FS3-budget, geïnvesteerd worden in geconventioneerde huurwoningen (gesteld dat voorheen geen dergelijke investeringen zijn gebeurd en dat die investeringen slechts de volgende jaren aanleiding geven tot uitgaven). Dit kan worden beaamd en dat laat zoals de Inspectie van Financiën zelf opmerkt toe om een groter project te realiseren i.p.v. meerdere kleinere projecten. Globaal genomen is het echter niet de bedoeling dat er meer middelen in basiskoten of geconventioneerde huurwoningen kunnen worden geïnvesteerd.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

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

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het voorontwerp van besluit heeft geen directe weerslag op de lokale en provinciale besturen.

4 VERDER TRAJECT

Na principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering zal advies worden ingewonnen van de Raad van State.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp 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 over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Raad van State, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Melissa DEPRAETERE