Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.44, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij de decreten van 3 juni 2022 en 6 maart 2026, en artikel 4.46, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:
- De Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, heeft zijn akkoord gegeven op 19 november 2025.
- De Raad van State heeft advies 78.673/3 gegeven op 15 januari 2026, 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 Vlaams minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. Artikel 4.160/12/1 en 4.160/12/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023, worden vervangen door wat volgt:

"Art. 4.160/12/1. §1. Het VWF stelt documentatie voor kandidaat-ontleners ter beschikking aan de woonmaatschappijen. De woonmaatschappijen bieden die documentatie gratis en op een toegankelijke wijze aan kandidaat-ontleners aan.

§2. Als het VWF een zitdag wil organiseren in een gemeente in het werkingsgebied van een woonmaatschappij die niet erkend is als

kredietbemiddelaar, richt het daarvoor een verzoek aan die woonmaatschappij. Die woonmaatschappij stelt een lokaal en faciliteiten, eventueel tegen een vergoeding, ter beschikking in haar kantoor om de zitdag te organiseren.

Een woonmaatschappij die niet erkend is als kredietbemiddelaar, kan het VWF verzoeken om een zitdag te organiseren in haar kantoor.

Het VWF sluit met de woonmaatschappij, vermeld in het eerste en tweede lid, een samenwerkingsovereenkomst waarin de wederzijdse rechten en plichten worden vastgelegd en werkafspraken worden gemaakt. Op voorstel van het VWF stelt het agentschap een model van samenwerkingsovereenkomst vast.

Art. 4.160/12/2. §1. In het Vlaamse Gewest kunnen ten hoogste twaalf woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het VWF worden erkend.

§2. Het agentschap controleert eenmalig alle woonmaatschappijen of ze voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.44, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Als twaalf of minder woonmaatschappijen aan die voorwaarden voldoen, erkent de minister die woonmaatschappijen om op te treden als kredietbemiddelaar van het VWF bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen.

Als meer dan twaalf woonmaatschappijen voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, worden de woonmaatschappijen gerangschikt op basis van het totaal aantal bijzondere sociale leningen dat in 2023, 2024 en 2025 is toegekend voor woningen die in hun respectieve werkingsgebieden liggen. De minister erkent de twaalf hoogst gerangschikte woonmaatschappijen om op te treden als kredietbemiddelaar van het VWF bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen.

§3. Zolang er geen twaalf woonmaatschappijen erkend zijn als kredietbemiddelaar, kan een woonmaatschappij die niet erkend is na de eenmalige controle, vermeld in paragraaf 2, een aanvraag tot erkenning indienen bij het agentschap. Bij die aanvraag wordt toelichting over de personeelsformatie gevoegd en het bewijs dat het personeel voldoet aan de vereiste beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid, vermeld in artikel 4.44, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het agentschap bezorgt de aanvrager onmiddellijk een ontvangstbevestiging van de erkenningsaanvraag, vermeld in het eerste lid, en beoordeelt binnen dertig dagen vanaf de dag van de verzending van de ontvangstbevestiging of het dossier volledig is conform het eerste lid.

Als het agentschap beslist dat het aanvraagdossier conform het eerste lid onvolledig is, brengt het de aanvrager daarvan op de hoogte. De aanvrager bezorgt de ontbrekende stukken aan het agentschap binnen dertig dagen vanaf de dag waarop de aanvrager de vraag tot vervollediging heeft ontvangen.

Als het agentschap beslist dat het aanvraagdossier conform het eerste lid volledig is, brengt het de aanvrager daarvan op de hoogte. Het agentschap gaat na of de woonmaatschappij financieel gezond is. Binnen negentig dagen na de

dag waarop het agentschap het aanvraagdossier volledig heeft verklaard, beslist de minister over de erkenningsaanvraag.

§4. Het agentschap betekent het erkenningsbesluit aan de woonmaatschappij.

Het VWF sluit een samenwerkingsovereenkomst met elke woonmaatschappij die erkend is als kredietbemiddelaar, waarin de wederzijdse rechten en plichten worden vastgelegd en afspraken over de bemiddeling en de zitdagen worden gemaakt. Op voorstel van het VWF stelt het agentschap een model van samenwerkingsovereenkomst vast.

De erkenning geldt vanaf de dag waarop de samenwerkingsovereenkomst, vermeld in het tweede lid, is ondertekend.

§5. Vijfjaarlijks gaat het agentschap na of de woonmaatschappijen die zijn erkend als kredietbemiddelaar, nog voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.44, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en of de uitbetaalde subsidies, vermeld in artikel 4.160/12/3 van dit besluit, structureel toereikend zijn om de activiteit als kredietbemiddelaar te bekostigen.

Als een woonmaatschappij niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, kan de minister de erkenning opheffen.".

Art. 2. In artikel 4.160/12/3, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023, wordt de zinsnede "artikel 4.160/12/2" vervangen door de zinsnede "artikel 4.160/12/2, §4, tweede lid".

Art. 3. Aan boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, afdeling 4/1, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023, wordt een artikel 4.160/12/4 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.160/12/4. Met behoud van de toepassing van de wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof kan de minister beslissen om de uitbetaling van de subsidie volledig of gedeeltelijk stop te zetten of om de erkenning op te heffen in de volgende gevallen:

1° nadat het agentschap de woonmaatschappij heeft gehoord, stelt het vast dat de woonmaatschappij niet meer voldoet aan een van de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.44, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De woonmaatschappij kan niet aantonen dat ze opnieuw aan de voorwaarden zal voldoen binnen negentig dagen die volgen op de datum waarop het agentschap heeft vastgesteld dat de woonmaatschappij niet meer voldoet aan een van de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.44, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° nadat het agentschap de woonmaatschappij en het VWF heeft gehoord, stelt het vast dat de woonmaatschappij ernstig in gebreke blijft bij de uitvoering van de bemiddelingsopdracht of dat de woonmaatschappij de werkwijze die is voorgeschreven door het VWF, niet naleeft;

3° de woonmaatschappij toont aan dat de subsidies, vermeld in artikel 4.160/12/3 van dit besluit, structureel ontoereikend zijn om haar activiteit als kredietbemiddelaar te bekostigen.”.

Art. 4. De samenwerkingsovereenkomsten die zijn gesloten tussen het VWF en een woonmaatschappij waar zitdagen worden georganiseerd, ter uitvoering van artikel 4.160/12/1, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing op 27 maart 2026, blijven gelden zolang het VWF en de woonmaatschappij geen nieuwe samenwerkingsovereenkomst sluiten en de woonmaatschappij niet erkend wordt als kredietbemiddelaar conform artikel 4.160/12/2 van het voormelde besluit, zoals van toepassing vanaf 28 maart 2026.

De samenwerkingsovereenkomsten die zijn gesloten tussen het VWF en alle woonmaatschappijen die erkend zijn als kredietbemiddelaar, ter uitvoering van artikel 4.160/12/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing op 27 maart 2026, blijven gelden op voorwaarde dat de woonmaatschappij erkend wordt conform artikel 4.160/12/2 van het voormelde besluit, zoals van toepassing vanaf 28 maart 2026, en op voorwaarde dat die erkenning volgt op de opheffing van de lopende erkenning, zolang het VWF en de kredietbemiddelaar geen nieuwe samenwerkingsovereenkomst sluiten. Als in de al gesloten samenwerkingsovereenkomst geen afspraken over de organisatie van zitdagen zijn opgenomen, wordt een addendum opgemaakt binnen de zes maanden na ondertekening van het erkenningsbesluit, als vermeld in 4.160/12/2, §4, eerste lid, van het voormelde besluit, zoals van toepassing vanaf 28 maart 2026. In afwijking van artikel 4.160/12/2, §4, derde lid, van het voormelde besluit, zoals van toepassing vanaf 28 maart 2026, geldt de erkenning vanaf de dag waarop de minister het erkenningsbesluit ondertekent.

Art. 5. Artikel 22 van het decreet van 6 maart 2026 tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en dit besluit treden in werking op 28 maart 2026.

Art. 6. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 6 maart 2026.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Matthias DIEPENDAELE

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

Hans BONTE