Vlaamse Regering

DE VLAAMS MINISTER VAN WONEN, ENERGIE EN KLIMAAT, TOERISME EN JEUGD

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:
- **ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds**
- **Definitieve goedkeuring**

Samenvatting
Met zijn arrest nr. 262.785 van 28 maart 2025 vernietigde de Raad van State de artikelen 1 tot 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023 'tot erkenning van woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij de toekenning van bijzondere sociale leningen en tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021'. De Raad van State handhaafde met zijn arrest evenwel de gevolgen van de artikelen 1 tot 4 tot een jaar na de kennisgeving van het vernietigingsarrest aan het Vlaamse Gewest, tenzij eerder wordt besloten tot de opheffing of de vervanging ervan. Met dit ontwerp van besluit wordt een nieuwe regeling voor de erkenning van woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar uitgewerkt.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2025/421 van 16 oktober 2025.

De Inspectie van Financiën verleende op 8 oktober 2025 een gunstig advies onder volgende voorwaarden:
- In artikel 7 moet er worden verwezen naar "artikel 4.160/12/1, §2, derde lid" van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 i.p.v. naar "artikel 4.160/12/1, §2, derde lid, 2°. De verwijzing werd op die manier aangepast.

- In artikel 8 moet de periode waarbinnen het agentschap de controle, vermeld in artikel 4.160/12/2, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, uitvoert, worden ingekort. De periode wordt daarbij ingekort van drie tot twee maanden.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 19 november 2025.

Op 5 december 2025 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van besluit (VR 2025 0212 DOC.1122-2).

De Raad van State heeft op 15 januari 2026 advies nr. 78.673/3 gegeven bij dit ontwerp van besluit. De Raad van State formuleert in de eerste plaats een aantal opmerkingen bij de gehanteerde rechtsgrond.

In zoverre het ontworpen artikel 4.160/12/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 1 van het ontwerp) en artikel 5, eerste lid, van het ontwerp betrekking hebben op woonmaatschappijen die niet erkend zijn als kredietbemiddelaar, vinden die bepalingen veeleer rechtsgrond in artikel 4.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar luid waarvan de Vlaamse Regering de nadere regels kan vaststellen voor samenwerkingsverbanden tussen een woonmaatschappij en andere instanties en tussen woonmaatschappijen onderling. Dat artikel wordt toegevoegd aan de rubriek 'Rechtsgronden'.

In het ontworpen artikel 4.160/12/2, § 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het aantal woonmaatschappijen die kunnen worden erkend als kredietbemiddelaar van het VWF, beperkt tot twaalf. Indien bij de controle die het agentschap voor 28 maart 2026 uitvoert zou blijken dat meer dan twaalf woonmaatschappijen voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 4.44, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vloeit uit het ontworpen artikel 4.160/12/2, § 2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voort dat de minister twaalf woonmaatschappijen erkent op basis van een advies van het VWF waarin rekening wordt gehouden met de regionale spreiding van de vraag van kandidaat-ontleners en met het effect daarvan op de werking van het VWF als kredietgever.

Uit de tekst van artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 blijkt echter niet dat de Vlaamse Regering op grond van die machtigingen het aantal woonmaatschappijen kan beperken dat erkend wordt als kredietbemiddelaar. Ook uit de parlementaire voorbereiding ervan kan niet worden afgeleid dat het de bedoeling was van de decreetgever om de Vlaamse Regering een dergelijke bevoegdheid toe te kennen.

Daarbij komt nog dat de criteria waarmee het VWF overeenkomstig het ontworpen artikel 4.160/12/2, § 2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 rekening houdt bij het verstrekken van zijn advies wanneer meer dan twaalf woonmaatschappijen voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 4.44, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk "de regionale spreiding van de vraag van kandidaat-ontleners" en "het effect daarvan op de werking van het VWF als kredietgever", bezwaarlijk kunnen worden beschouwd als "aanvullende voorwaarden" die de Vlaamse Regering overeenkomstig die bepaling van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermag op te leggen.

De Raad besluit dan ook dat er geen rechtsgrond is om het aantal woonmaatschappijen die worden erkend als kredietbemiddelaar voor het VWF, te beperken tot twaalf en om de woonmaatschappijen in kwestie te selecteren aan de hand van de criteria "de regionale spreiding van de vraag van kandidaat-ontleners" en "het effect daarvan op de werking van het VWF als kredietgever". De Raad vervolgt dat het ontwerp alleen doorgang kan vinden als eerst artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt gewijzigd.

De decreetgever heeft die suggestie gevolgd en heeft met 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, artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangevuld met een delegatie aan de Vlaamse Regering om het aantal woonmaatschappijen dat erkend kan worden als kredietbemiddelaar te beperken en om criteria vast te stellen om tot dat beperkte aantal te komen. Het ontwerp van besluit kan derhalve voortgang vinden in zoverre het het aantal te erkennen kredietbemiddelaars beperkt tot twaalf.

Het criterium om het aantal te erkennen kredietbemiddelaars te beperken tot twaalf voor het geval waarin er meer woonmaatschappijen aan de decretale erkenningsvoorwaarden voldoen, wordt daarentegen herwerkt. Het advies van het Vlaams Woningfonds dat was opgenomen in het principieel goedgekeurde ontwerp van besluit wordt vervangen door het totaal aantal toegekende bijzondere sociale leningen in de afgelopen drie jaar. Concreet zal per woonmaatschappij die voldoet aan de decretale erkenningsvoorwaarden, worden gekeken naar het totaal aantal bijzondere sociale leningen dat is toegekend voor woningen gelegen in dat werkingsgebied in de jaren 2023, 2024 en 2025. De woonmaatschappijen met de twaalf hoogste aantallen worden vervolgens erkend door de minister.

Tot slot stelt de Raad van State dat artikel 5, derde lid, van het ontwerp, geen doorgang kan vinden. De overeenkomsten die het VWF met derden heeft gesloten voor de organisatie van zitdagen kunnen niet van rechtswege worden beëindigd, maar moeten overeenkomstig het gemene recht worden beëindigd. Het betrokken artikel wordt dan ook geschrapt.

Verder formuleert de Raad van State enkele opmerkingen bij het onderzoek van de tekst.

Luidens het ontworpen artikel 4.160/12/1, § 2, laatste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 sluit het VWF een samenwerkingsovereenkomst met de woonmaatschappij, *vermeld in het eerste en tweede lid*, waarin de wederzijdse rechten en plichten worden vastgelegd en werkafspraken worden gemaakt. In zoverre die bepaling betrekking zou hebben op woonmaatschappijen die erkend zijn als kredietbemiddelaar, is de erin vervatte machtiging dubbelop met het ontworpen artikel 4.160/12/2, § 4, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In ieder geval strekt het tot aanbeveling om de regeling voor de erkende woonmaatschappijen onder te brengen in de laatstvermelde ontworpen bepaling.
De stellers van het ontwerp wensen te verduidelijken dat het steeds de bedoeling is dat het ontworpen artikel 4.160/12/1, §2, laatste lid, uitsluitend betrekking heeft op de samenwerkingsovereenkomsten die gesloten worden met niet erkende woonmaatschappijen. Tegelijk volgen de stellers van het ontwerp dat dit momenteel niet blijkt door de verwijzing naar het *tweede lid*, waarin er sprake is van erkende kredietbemiddelaars. Het tweede lid moet evenwel geschrapt worden, zodat het bestaande derde lid (waarin sprake is van niet erkende woonmaatschappijen) het tweede lid wordt.

In het ontworpen artikel 4.160/12/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt verwezen naar het koninklijk besluit van 31 mei 1933 'betreffende de verklaring af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen'. De Raad van State merkt op dat dit koninklijk besluit buiten werking treedt op 8 april 2026. De verwijzing naar dit koninklijk besluit wordt daarom geschrapt.

Luidens artikel 7 van het ontwerp treedt het te nemen besluit in werking op (lees: heeft het uitwerking met ingang van) 1 januari 2026. Volgens de Raad van State moet worden afgezien van de terugwerkende kracht. Door de wijziging van de rechtsgrond en het aanpassen van dit ontwerp van besluit wordt ook de datum van inwerkingtreding gewijzigd naar 28 maart 2026, de dag waarop de gevolgen van de oude regeling niet langer zijn gehandhaafd.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

a) Aanleiding voor een nieuw regeling: arrest nr. 262.785 van 28 maart 2025 van de Raad van State

Sinds 1 januari 2021 treedt het Vlaams Woningfonds (VWF) op als unieke kredietgever van de bijzondere sociale leningen in het Vlaamse Gewest. Voordien was, naast het VWF, ook de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) kredietgever van deze leningen. De VMSW werkte samen met 24 sociale huisvestingsmaatschappijen die door haar werden erkend als kredietbemiddelaar. Het VWF daarentegen, verstrekte haar leningen via vijf eigen provinciale kantoren (Brussel, Roeselare, Antwerpen, Gent en Hasselt) en via zitdagen verspreid over 33 locaties in het Vlaamse Gewest.

Het is evident dat het VWF als kredietgever haar leningen kan verstrekken via haar eigen kantoren. Om die reden worden de provinciale kantoren van het VWF niet in de regelgeving vermeld, maar ze zijn wel het belangrijkste verdeelkanaal voor de bijzondere sociale leningen. Om naast de provinciale kantoren van het VWF voldoende lokale aanspreekpunten te bieden aan geïnteresseerde ontleners, verleende de decreetgever aan de Vlaamse Regering de bevoegdheid om woonmaatschappijen te erkennen als kredietbemiddelaar bij het verstrekken van bijzondere sociale leningen door het VWF (artikel 4.44 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023 werd uitvoering gegeven aan artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Via artikel 1 van het voormelde besluit werden 11 woonmaatschappijen erkend om op te treden als kredietbemiddelaar van het VWF.

- *Artikel 1. Onder voorbehoud van artikel 2 worden de woonmaatschappijen die actief zijn in de volgende werkingsgebieden, erkend om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van bijzondere sociale leningen: 1° Oostende; 2° Gent-Stad; 3° Dender-Zuid; 4° Waasland-Midden; 5° Vlaamse Ardennen; 6° Antwerpen-Stad; 7° Kempen-Midden; 8° Kempen-Zuid; 9° Willebroek-Mechelen; 10° Oost-Brabant-Oost; 11° Limburg.*
- *Art. 2. Het agentschap, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 9°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, stelt vast of de kredietbemiddelaar financieel gezond is en beschikt over voldoende personeel dat voldoet aan de vereiste van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid.*
- *Art. 3. Op aanvraag van een woonmaatschappij, na advies van het Vlaams Woningfonds over de noodzakelijkheid aan een bijkomende kredietbemiddelaar en nadat het agentschap heeft vastgesteld of de woonmaatschappij financieel gezond is en beschikt over voldoende personeel dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid, kan de minister een woonmaatschappij erkennen om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van bijzondere sociale leningen.*
- *Art. 4. Tweejaarlijks gaat het agentschap na of de bestaande erkende kredietbemiddelaars voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 2. De minister kan na advies van het agentschap de erkenning, vermeld in artikel 1 en 3 intrekken."*

In zijn arrest nr. 262.785 van 28 maart 2025 vernietigde de Raad van State de artikelen 1 tot en met 4, omdat er geen decretale of reglementaire basis voorhanden is om te komen tot een selectie van elf werkgebieden. Bij het vaststellen van de lijst van de elf werkingsgebieden werd volgens de Raad van State immers ook rekening gehouden met volgende drie criteria: "1° *zowel het aantal aanvragen als het aantal leningsaktes in de periode 2018-2022 per werkingsgebied, 2° de geografische*

spreiding, en 3° de mate van activiteit als kredietbemiddelaar voor de VMSW". Hoewel artikel 4.44, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de Vlaamse Regering machtigt om aanvullende voorwaarden voor de erkenning vast te stellen, werden de betrokken criteria niet in het vernietigde besluit opgenomen.

De gevolgen van het gedeeltelijk vernietigde besluit worden in stand gehouden tot een jaar na de kennisgeving van het vernietigingsarrest aan het Vlaamse Gewest. De Vlaamse Regering werkt daarom een aangepaste regeling uit.

b) Uitgangspunten voor de nieuwe regeling

De oude regeling vertrok van een lijst van werkingsgebieden, die was vastgesteld op basis van het aantal leningsaanvragen. Ook het feit dat er voorheen al kredietbemiddelingsactiviteit werd uitgevoerd door een sociale huisvestingsmaatschappij (sinds 2023 woonmaatschappijen) werd daarbij in rekening gebracht en er was over gewaakt dat de werkingsgebieden regionaal gezien voldoende gespreid waren. De woonmaatschappijen die in die werkingsgebieden actief zijn, werden vervolgens getoetst aan de decretale erkenningsvoorwaarden over financiële gezondheid en bekwaam personeel. Verder werd een aanvullende erkenningsmogelijkheid door de minister voorzien.

In de nieuwe regeling wordt er op voorhand geen selectie van werkingsgebieden gemaakt. Tegelijk wordt er wel een maximum gezet op het aantal te erkennen kredietbemiddelaars. Om de activiteit als kredietbemiddelaar op een kwaliteitsvolle manier te kunnen uitvoeren én om te vermijden dat de activiteit structureel verlieslatend wordt, is het noodzakelijk dat er een voldoende aantal dossiers per kredietbemiddelaar wordt behandeld. Kredietbemiddeling veronderstelt een zekere schaalgrootte, die niet gerealiseerd kan worden als er een onbeperkt aantal woonmaatschappijen erkend zou kunnen worden. Uit het meest recente jaarverslag van het VWF blijkt dat in 2024 het aantal geopende leningsaanvragen een piek bereikte met 7.886 dossiers. Een vierde daarvan, 1771 dossiers, werd ingediend via de erkende kredietbemiddelaars. Om ervoor te zorgen dat het aantal te behandelen dossiers voldoende hoog blijft, wordt een plafond van twaalf kredietbemiddelaars ingesteld. Er wordt rekening mee gehouden dat het aantal dossiers bij de kredietbemiddelaars de komende jaren zal stijgen naarmate de activiteiten zich verder ontwikkelen.

Vervolgens wordt ervoor geopteerd om globaal voor élke woonmaatschappij na te gaan of ze voldoet aan de decretale toepassingsvoorwaarden.

Het feit dat een woonmaatschappij in het verleden al ervaring heeft als kredietbemiddelaar wordt niet weerhouden, aangezien die ervaring volgt uit het vernietigde erkenningskader.

Het agentschap zal de toetsing van alle woonmaatschappijen eenmalig doorvoeren. Als uit die toetsing voortkomt dat er meer dan twaalf woonmaatschappijen in aanmerking komen, wordt geselecteerd in functie van het totaal aantal toegekende bijzondere sociale leningen in 2023, 2024 en 2025 voor woningen gelegen in die werkingsgebieden. De minister erkent vervolgens de twaalf woonmaatschappijen met het hoogste aantal toegekende bijzondere sociale leningen in die periode.

Nadien zal er vijfjaarlijks getoetst worden of de erkende woonmaatschappijen nog steeds voldoen aan de decretale erkenningsvoorwaarden. Bovendien zal het agentschap nagaan of de activiteit niet structureel verlieslatend is. Als de kredietbemiddelaar niet langer aan de decretale erkenningsvoorwaarden voldoet of als blijkt dat de activiteit verlieslatend is, kan de minister de erkenning opheffen.

Zolang het maximum van twaalf erkende kredietbemiddelaars niet is bereikt, kunnen andere woonmaatschappijen die tijdens de eenmalige toetsing niet erkend zijn als kredietbemiddelaar, de mogelijkheid krijgen om te allen tijde een erkenningsaanvraag bij het agentschap in te dienen. Als zij voldoen aan de decretale erkenningsvoorwaarden, kan de minister de erkenning verlenen. Ook

die erkenning zal vijfjaarlijks geëvalueerd worden. Aangezien die decretale erkenningsvoorwaarden o.a. betrekking hebben op het personeel, ligt het voor de hand dat een woonmaatschappij de afweging zal moeten maken of de investeringen opwegen tegen het aantal behandelde dossiers. Om die inschatting te maken wordt voorzien dat een woonmaatschappij die (nog) niet erkend is, het VWF kan verzoeken om zitdagen te organiseren.

Naast de vijfjaarlijkse beoordeling van de erkenning, kan de erkenning ook op elk moment opgeheven worden, als de erkenningsvoorwaarden niet langer worden nageleefd, als de kredietbemiddelaar fouten maakt bij uitvoering van de bemiddelingsopdracht of als de activiteit als kredietbemiddelaar structureel verlieslatend is.

Naast de invoering van een nieuwe erkenningsregeling, worden ook de rollen van de woonmaatschappijen en het VWF beter omkaderd. In de bestaande regeling was hoogstens voorzien dat het VWF de woonmaatschappijen om ondersteuning kon verzoeken. Met dit ontwerp krijgen ook de woonmaatschappijen de optie om het VWF om ondersteuning te vragen. Daarnaast wordt het VWF aangespoord om bij de organisatie van hun netwerk samen te werken met de woonmaatschappijen.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel vervangt artikel 4.160/12/1 en 4.160/12/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het ontworpen artikel 4.160/12/1 herneemt in grote mate het bestaande artikel 4.160/12/1, dat thans de verhouding tussen een niet-erkende woonmaatschappij en het VWF regelt, maar zal duidelijker bepalen op welke manier het VWF en die woonmaatschappijen kunnen samenwerken voor het organiseren van zitdagen.

- artikel 4.160/12/1

Paragraaf 1 herneemt het bestaande artikel 4.160/12/1, eerste lid, 1°, en bepaalt dat het VWF aan alle woonmaatschappijen documentatie over de sociale woonlening moet bezorgen. De woonmaatschappijen, zowel diegenen die erkend zijn als diegenen die niet erkend zijn, moeten die informatie vervolgens gratis en op een toegankelijke manier aanbieden.

Paragraaf 2 regelt de manier waarop het VWF buiten de eigen provinciale kantoren zitdagen kan organiseren in het werkingsgebied van een woonmaatschappij die niet erkend is als kredietbemiddelaar. Als het VWF in dat werkingsgebied een zitdag wil organiseren, zal het daartoe steeds een verzoek moeten richten aan die woonmaatschappij. Die woonmaatschappij zal op het verzoek van het VWF moeten ingaan en een lokaal en de nodige faciliteiten ter beschikking moeten stellen.

Verder wordt omgekeerd uitdrukkelijk voorzien dat een woonmaatschappij die niet erkend is, het VWF ook zelf kan verzoeken om een zitdag in haar kantoor te organiseren. Een woonmaatschappij kan daar immers belang bij hebben indien ze interesse heeft in een toekomstige erkenning. Door het organiseren van zitdagen kan een inschatting worden gemaakt van het aantal dossiers dat wordt behandeld.

Tot slot wordt het bestaande artikel 4.160/12/1, tweede lid, over de samenwerkingsovereenkomst, hernomen maar wordt het toepassingsgebied beperkt. Volgens de huidige regeling moet het VWF met elke niet-erkende woonmaatschappij een samenwerkingsovereenkomst sluiten. Die verplichting worden alleen hernomen voor zover er bij de niet-erkende woonmaatschappij zitdagen worden

georganiseerd. Artikel 5, eerste lid, van dit ontwerpbesluit voorziet daartoe in een overgangsbepaling.

- Artikel 4.160/12/2

Het ontworpen artikel 4.160/12/2 vervangt het bestaande artikel 4.160/12/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het bestaande artikel bepaalt thans dat de erkende kredietbemiddelaars een samenwerkingsovereenkomst met het VWF moeten sluiten. Dit artikel wordt in zijn geheel vervangen en regelt voortaan de erkenning in zijn geheel.

Er wordt bepaald dat er maximaal twaalf woonmaatschappijen erkend kunnen worden als kredietbemiddelaar om de kwaliteit van de dienstverlening te bewaken.

De minister wordt gemachtigd om woonmaatschappijen te erkennen als kredietbemiddelaar. Er worden daartoe twee sporen voorzien.

a) Spoor 1: eenmalige erkenningsronde

Om de continuïteit van de dienstverlening te garanderen wordt ervoor gekozen om een erkenningsprocedure te organiseren waarbij het agentschap voor alle bestaande woonmaatschappijen eenmalig nagaat of ze voldoen aan de decretale erkenningsvoorwaarden om te mogen optreden als kredietbemiddelaar. De woonmaatschappijen die voldoen, worden erkend door de minister. Als uit de controle blijkt dat er meer dan twaalf woonmaatschappijen aan de decretale erkenningsvoorwaarden voldoen, wordt er een rangschikking opgemaakt 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 controle door het agentschap van alle woonmaatschappijen zal eenmalig gebeuren, net om erover te waken dat de activiteit van kredietbemiddeling kan worden verdergezet en kandidaat-ontleners geen nadeel ondervinden.

b) Spoor 2: erkenningsaanvraag

Tegelijk wordt in een erkenningsprocedure op aanvraag voorzien. Zolang het maximale aantal van twaalf kredietbemiddelaars niet is bereikt, kunnen woonmaatschappijen die na die eerste controle niet zijn erkend als kredietbemiddelaar, op elk moment een aanvraag indienen bij het agentschap, dat de decretale erkenningsvoorwaarden zal toetsen. Dit artikel regelt de precieze procedure, gaande van indiening, volledigverklaring, inhoudelijke beoordeling en uiteindelijke erkenning.

Beide sporen, dus zowel de eenmalige controle, als een erkenningsaanvraag kunnen resulteren in een erkenningsbesluit dat aan de woonmaatschappij wordt betekend.

Vervolgens zullen het VWF en de erkende woonmaatschappij een samenwerkingsovereenkomst moeten sluiten, waarin o.a. afspraken worden gemaakt over de bemiddelingsactiviteit en de zitdagen. Het bestaande artikel 4.160/12/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt hiermee hernomen

Zodra die samenwerkingsovereenkomst is ondertekend, zal de erkenning in werking treden.

Vijfjaarlijks te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de erkenning zal het agentschap nagaan of de erkende woonmaatschappij nog voldoet aan de erkenningsvoorwaarden. Bovendien zal het agentschap op dat ogenblik nagaan of de activiteit als kredietbemiddelaar niet verlieslatend is. Die verlieslatendheid betekent in de praktijk dat er op die locatie gewoon niet genoeg vraag is vanuit het publiek om kredietbemiddeling te organiseren. De subsidie wordt immers berekend en toegekend per dossier. De minister kan de erkenning opheffen.

Artikel 2

Met dit artikel wordt de verwijzing naar artikel 4.160/12/2 aangepast, aangezien dat artikel met artikel 2 van dit ontwerpbesluit wordt vervangen en anders wordt gestructureerd.

Artikel 3

Aan de regeling rond de erkenning en subsidiëring van kredietbemiddelaars wordt een artikel 4.160/12/4 toegevoegd, waarin wordt bepaald wanneer de erkenning en/of subsidiëring kan worden stopgezet.
Dat kan in de eerste plaats wanneer de kredietbemiddelaar niet langer aan de erkenningsvoorwaarden voldoet en evenmin aantoont dat ze daaraan binnen negentig dagen zal voldoen.
Daarnaast kan de erkenning worden opgeheven als de woonmaatschappij in gebreke blijft bij de uitvoering van de bemiddelingsopdracht of als de woonmaatschappij de werkwijze die is voorgeschreven door het VWF, niet naleeft. De eindverantwoordelijkheid voor het toegekende krediet ligt bij het VWF als kredietgever. De kredietbemiddelaar dient dan ook te handelen volgens de instructies die het VWF daaromtrent heeft verspreid.
Tot slot kan de erkenning worden opgeheven als de activiteit als kredietbemiddelaar structureel verlieslatend is.

Artikel 4

Dit artikel voorziet in de eerste plaats in een overgangsregeling voor de bestaande samenwerkingsovereenkomsten die zijn gesloten tussen het VWF en de niet-erkende woonmaatschappijen. Die samenwerkingsovereenkomsten blijven doorlopen, voor zover het gaat om woonmaatschappijen waar er zitdagen worden georganiseerd. Op die manier hoeven de partijen naar aanleiding van deze regelgevende wijziging geen nieuwe samenwerkingsovereenkomst te sluiten, als de woonmaatschappij nog steeds niet erkend zou worden als kredietbemiddelaar.

Daarnaast voorziet dit artikel in een overgangsregeling voor de bestaande samenwerkingsovereenkomsten die zijn gesloten tussen het VWF en de erkende kredietbemiddelaars. Die samenwerkingsovereenkomsten blijven gelden, op voorwaarde dat de betrokken woonmaatschappij aansluitend op de opheffing van de lopende erkenning erkend wordt op basis van het nieuwe erkenningskader. Als in die samenwerkingsovereenkomst nog geen afspraken zijn opgenomen rond de organisatie van zitdagen, krijgen het VWF en de woonmaatschappij zes maanden de tijd om via een addendum afspraken toe te voegen. Er wordt ook verduidelijkt dat de erkenning van de woonmaatschappij start vanaf de ondertekening door de minister, als die erkenning aansluit op de al lopende erkenning. Zo wordt de continuïteit van de dienstverlening gegarandeerd.

Artikel 5

Het gewijzigde artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen en dit ontwerp van besluit zullen in werking treden op 28 maart 2026.

Artikel 6

Dit artikel behoeft geen toelichting.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Dit ontwerp van besluit wijzigt de regeling rond de subsidiëring van de kosten die voortvloeien uit de kredietbemiddelende activiteit niet. Uiteraard zal de budgettaire impact kunnen wijzigen als het aantal erkende kredietbemiddelaars wijzigt ten opzichte van de huidige situatie, al is het logischerwijze het aantal leningsdossiers dat de uiteindelijke budgettaire impact bepaalt.

De middelen worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT.

De Inspectie van Financiën bezorgde op 8 oktober 2025 een gunstig advies onder voorwaarden.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 19 november 2025.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Dit ontwerp van besluit heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Dit ontwerp van besluit heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen.

4 VERDER TRAJECT

Nadat het ontwerp van besluit definitief wordt goedgekeurd door de Vlaamse Regering, wordt het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar definitieve 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 erkenning van woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds;

2° de Vlaams 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,

Hans BONTE