

Ministerieel besluit tot wijziging van diverse reglementaire ministeriële besluiten over wonen

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.1/1, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.13, 4.24, 1°, artikel 4.31, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.45, §1, 1°, en §7, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.48, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 5.33, en artikel 5.91, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021;
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.4/8, tweede lid, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, artikel 4.11, artikel 4.62, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, artikel 4.89, artikel 5.73, §1, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, artikel 5.89, achtste lid, en artikel 5.227, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten is zijn vervuld:

- De raad van bestuur van de VMSW heeft het basisreglement van de leningen voorgesteld op 28 september 2021.
- De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 28 juni 2022.
- De Raad van State heeft advies **XX/XX** gegeven op **XXX** met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen

Artikel 1. In artikel 1 van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 3 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° wordt de zinsnede "van het Vlaams Ministerie ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed" vervangen door de zinsnede ", opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen";

2° punt 3° wordt vervangen door wat volgt:

"3° woonmaatschappij: een woonmaatschappij als vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;"

Art. 2. In artikel 4 van hetzelfde besluit wordt het woord "SHM's" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 3. In artikel 5 van hetzelfde besluit wordt het woord "SHM" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 4. In artikel 6 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 3 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 en 2 wordt het woord "SHM" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° in paragraaf 3, eerste lid en tweede lid, 1°, wordt het woord "SHM" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 5. In hetzelfde besluit worden de volgende artikelen opgeheven:

1° artikel 7;

2° artikel 10 en 11, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 3 december 2020.

Art. 6. In artikel 12 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° in het eerste lid worden de woorden "vanwege hun omvang of ligging" opgeheven;

3° in het eerste lid wordt het woord "sociale" opgeheven;

4° in het tweede lid worden tussen de woorden "een sociale woning" en de zinsnede ", worden aangeboden" de woorden "of voormalige sociale woningen" ingevoegd;

5° in het tweede lid worden de woorden "de sociale woning" vervangen door de woorden "die woning".

Art. 7. In artikel 13 van hetzelfde besluit, vervangen bij het ministerieel besluit van 31 mei 2016 en gewijzigd bij het ministerieel besluit van 3 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt het woord "SHM's" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in paragraaf 1 wordt het tweede lid opgeheven;

3° paragraaf 2 en paragraaf 3 worden opgeheven.

Art. 8. In hetzelfde besluit, gewijzigd bij de ministeriële besluiten van 26 maart 2015, 31 maart 2016 en 3 december 2020, wordt een hoofdstuk 4/1, dat bestaat uit artikel 13/1, ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 4/1. Herinvesteringsverplichting Vlaams Woningfonds

Art. 13/1. Ter uitvoering van artikel 4.4/8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de aanwending van de overblijvende middelen van het Vlaams Woningfonds, vermeld in artikel 4.38, §7, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meegenomen in de vaststelling van de modaliteiten voor de berekening van de werkings- en financieringstoelage, vermeld in artikel 4.184, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021."

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het ministerieel besluit van 14 juli 2014 tot bepaling van de gegevens inzake onroerende transacties die de sociale huisvestingsmaatschappijen moeten melden aan de VMSW en van de wijze waarop deze gegevens ter beschikking gesteld worden van de VMSW

Art. 9. In het opschrift van het ministerieel besluit van 14 juli 2014 tot bepaling van de gegevens inzake onroerende transacties die de sociale huisvestingsmaatschappijen moeten melden aan de VMSW en van de wijze waarop deze gegevens ter beschikking gesteld worden van de VMSW worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 10. In artikel 1 van het ministerieel besluit van 14 juli 2014 tot bepaling van de gegevens inzake onroerende transacties die de sociale huisvestingsmaatschappijen moeten melden aan de VMSW en van de wijze waarop deze gegevens ter beschikking gesteld worden van de VMSW, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 3 december 2020, wordt de zinsnede "conform bijlagen 1 tot en met 5 bij dit besluit" vervangen door de zinsnede ", dat wordt vastgesteld door de raad van bestuur van de VMSW".

Art. 11. In artikel 2 van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "conform bijlage 6 bij dit besluit" vervangen door de zinsnede ", dat wordt vastgesteld door de raad van bestuur van de VMSW,".

Art. 12. Artikel 4, 5, 6, 7, 8 en 9 van hetzelfde besluit worden opgeheven.

Art. 13. Bijlage 1 tot en met 6 van hetzelfde besluit worden opgeheven.

Hoofdstuk 3. Wijziging van het ministerieel besluit van 23 februari 2016 tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van de subsidies voor investeringen in terreinen voor woonwagenbewoners ter uitvoering van artikel 5.83, § 4, artikel 5.84, 5.88, eerste lid, artikel 5.89 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 14. In artikel 6, 8°, b), van het ministerieel besluit van 23 februari 2016 tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van de subsidies voor investeringen in terreinen voor woonwagenbewoners ter uitvoering van artikel 5.83, § 4, artikel 5.84, 5.88, eerste lid, artikel 5.89 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 3 december 2020, worden de woorden "door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Hoofdstuk 4. Wijziging van het ministerieel besluit van 5 september 2017 houdende vaststelling van het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets en van het financiële kader ter uitvoering van artikel 4.11, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 15. In artikel 4, tweede lid, 1°, van het ministerieel besluit van 5 september 2017 houdende vaststelling van het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets en van het financiële kader ter uitvoering van artikel 4.11, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, vervangen bij het ministerieel besluit van 15 december 2020, wordt punt b) vervangen door wat volgt:

"b) overdrachten waarvan de verkoopovereenkomst wordt gesloten na 31 oktober 2017, van sociale huurwoningen van een gemeente, OCMW, intergemeentelijk samenwerkingsverband, OCMW-vereniging of het Vlaams Woningfonds aan een woonmaatschappij niet meetellen;".

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van het ministerieel besluit van 26 november 2020 tot vaststelling van het basisreglement van de leningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Art. 16. Artikel 2 van het ministerieel besluit van 26 november 2020 tot vaststelling van het basisreglement van de leningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2. Een woonmaatschappij, gevormd op basis van een of meer vennootschappen die niet eerder erkend waren als sociale huisvestingsmaatschappij, financiert gedurende de eerste tien jaar na haar erkenning voor de financiering van een nieuwe verrichting via een marktconforme lening bij de VMSW minstens 20% van de kostprijs op een andere wijze dan met vreemd vermogen. De voormelde regel geldt niet voor de marktconforme leningen, vermeld in artikel 14 en 15."

Art. 17. In artikel 3, derde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 18. In hetzelfde besluit wordt het opschrift van hoofdstuk 2 vervangen door wat volgt:

“Hoofdstuk 2. Leningen aan woonmaatschappijen in het kader van de sanering van hun financiële situatie”.

Art. 19. In artikel 11, eerste lid, en in artikel 12, derde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 20. Aan artikel 15, 10°, van hetzelfde besluit wordt een punt c) toegevoegd, dat luidt als volgt:

“c) als de vervroegde terugbetaling gebeurt ter uitvoering van artikel 4.155/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;”.

Art. 21. In artikel 24, derde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 22. In hetzelfde besluit wordt hoofdstuk 5, dat bestaat uit artikel 32 en 33, vervangen door wat volgt:

“Hoofdstuk 5. Leningen voor de overdracht van onroerende goederen bij de vorming van woonmaatschappijen als vermeld in artikel 4.60, eerste lid, 3°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 32. De lener houdt ieder goed dat beleend wordt, ook al is het maar gedeeltelijk, vrij en onbelast, en niet bezwaard met een zakelijk recht of zakelijk zekerheidsrecht ten voordele van een derde die geen overheid is tot alle verbintenissen van die belening ten opzichte van de VMSW nagekomen zijn. Het goed wordt nader omschreven in de leningsovereenkomst.

Als het goed verdwijnt uit het patrimonium van de lener, wordt de lening vervroegd afgelost. De lener verbindt zich ertoe om onvoorwaardelijk en op eerste verzoek van de leningsverstrekker een hypotheek in eerste rang te verlenen ten voordele van de leningsverstrekker op een of meer willekeurige vrije en onbelaste onroerende goederen uit zijn patrimonium. Die hypotheek is ten voordele van de VMSW en voor minstens de waarde van het uitstaande kapitaal bij de VMSW.

Als de lener een woonmaatschappij is, vraagt de VMSW eerst advies aan de commissie beheer rekening-courant. De commissie beheer rekening-courant komt dan binnen drie werkdagen samen.

Alle kosten, taksen, zegel- en registratierechten, erelonen, betekeningskosten, kosten van hernieuwing en doorhaling en, in het algemeen, alle kosten die de leningsverstrekker nodig vindt voor de vestiging of het behoud van de zekerheden en, in voorkomend geval, de gedwongen tenuitvoerlegging, zijn ten laste van de lener.

Art. 33. De VMSW kan onder de volgende voorwaarden voor de verwerving van sociale huurwoningen een renteloze lening op maximaal drieëndertig jaar toekennen:

- 1° aard van de lening: een lening met constante annuïteiten;**
- 2° looptijd: start op de datum van de leningsovereenkomst. De opnameperiode is maximaal vijf jaar. Als er dan nog geen consolidatie is, wordt ambtshalve geconsolideerd. Er kunnen nog bedragen opgenomen worden op de lening tot twaalf maanden na de consolidatie. De aflossingsfase duurt 20 tot 33 jaar en wordt overeengekomen tussen de lener en de leningsverstrekker;**
- 3° aflossing: constante kapitaaltranches;**
- 4° interest tijdens de opnamefase: er is geen interest verschuldigd tijdens deze fase;**
- 5° interest tijdens de aflossingsfase: er is geen interest verschuldigd tijdens deze fase;**
- 6° betaling annuïteit: jaarlijks vanaf een jaar na de consolidatiedatum;**
- 7° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de lener een voorbericht van drie maanden geeft. Er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd;**
- 8° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling gebeurt in de volgende gevallen:**
 - a) als het goed waarvoor geleend is, onvreemd wordt, binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de vervreemding ontvangt. Het aandeel van het op dat ogenblik onvreemde goed in het leningsbedrag, bepaalt het terug te betalen kapitaal;**
 - b) als de vervroegde terugbetaling gebeurt ter uitvoering van artikel 4.155/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.**

Art. 33/1. De VMSW kan onder de volgende voorwaarden voor de verwerving van onbebouwde percelen een renteloze financiering op maximaal tien jaar toekennen:

- 1° aard van de lening: een lening met vaste vervaldag;**
- 2° looptijd: maximaal tien jaar en afhankelijk van het doel van de financiering, te bepalen in overleg tussen de lener en de leningsverstrekker;**
- 3° aflossing: op de eindvervaldag;**
- 4° betaling interest: er is geen interest verschuldigd;**
- 5° vrijwillige volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: kan altijd als de lener een voorbericht van drie maanden geeft. Er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd;**
- 6° verplichte volledige of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling: er is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd. Een verplichte vervroegde terugbetaling gebeurt in de volgende gevallen:**
 - a) als het goed waarvoor geleend is, onvreemd is, is er een verplicht vervroegde aflossing binnen de maand nadat de VMSW de kennisgeving van de vervreemding ontvangt. Het aandeel van het op dat ogenblik onvreemde goed in het leningsbedrag bepaalt het terug te betalen kapitaal;**
 - b) als de lening een voorlopige financiering is en de ontlener een definitieve financiering krijgt voor die verrichting, is er een verplichte vervroegde terugbetaling bij die omzetting naar definitieve financiering. Het aandeel van het goed dat benut wordt en waarop de**

- definitieve financiering is gebaseerd, bepaalt het terug te betalen kapitaal;
- c) als de vervroegde terugbetaling gebeurt ter uitvoering van artikel 4.155/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.”.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Art. 23. Sociale huisvestingsmaatschappijen die op 19 september 2021 erkend zijn conform de erkenningsvoorwaarden die op die datum gelden, blijven, tot hun vereffening wordt afgesloten of tot op het moment dat ze erkend zijn als woonmaatschappij conform artikel 4.96 tot en met 4.100 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, onderworpen aan de bepalingen van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen, het ministerieel besluit van 14 juli 2014 tot bepaling van de gegevens inzake onroerende transacties die de sociale huisvestingsmaatschappijen moeten melden aan de VMSW en van de wijze waarop deze gegevens ter beschikking gesteld worden van de VMSW, het ministerieel besluit van 23 februari 2016 tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van de subsidies voor investeringen in terreinen voor woonwagenbewoners ter uitvoering van artikel 5.83, § 4, artikel 5.84, 5.88, eerste lid, artikel 5.89 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, het ministerieel besluit van 5 september 2017 houdende vaststelling van het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets en van het financiële kader ter uitvoering van artikel 4.11, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, het ministerieel besluit van 26 november 2020 tot vaststelling van het basisreglement van de leningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, zoals van kracht op de dag vóór de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad.

In afwijking van het eerste lid zijn artikel 1 en 2 van het ministerieel besluit van 14 juli 2014 tot bepaling van de gegevens inzake onroerende transacties die de sociale huisvestingsmaatschappijen moeten melden aan de VMSW en van de wijze waarop deze gegevens ter beschikking gesteld worden van de VMSW, artikel 4 van het ministerieel besluit van 5 september 2017 houdende vaststelling van het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets en van het financiële kader ter uitvoering van artikel 4.11, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en artikel 15, 32, 33 en 33/1 van het ministerieel besluit van 26 november 2020 tot vaststelling van het basisreglement van de leningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, zoals van kracht vanaf de datum van de inwerkingtreding van dit besluit, van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen die op 19 september 2021 erkend zijn conform de erkenningsvoorwaarden die op die datum gelden.

Brussel, ... (datum).

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2022-07-01 16:44:50 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE