



Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Rechtsgrond

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, artikel 80, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978 en vervangen bij het decreet van 8 juli 1996, artikel 94 en 95, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978 en vervangen bij het decreet van 5 juli 1989, en artikel 96, §3, ingevoegd bij de wet van 1 augustus 1978 en vervangen bij het decreet van 23 oktober 1991;
- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20 en 87, §1, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;
- het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, artikel 24, 3°, vervangen bij het decreet van 23 december 2016;
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2005, 15 december 2006 en 30 november 2018;
- het decreet van 21 december 2007 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2008, artikel 12, gewijzigd bij de decreten van 21 november 2008 en 5 december 2008;
- het Energiedecreet van 8 mei 2009, het laatst gewijzigd bij het decreet van 15 mei 2020;
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 5.4.3, gewijzigd bij de decreten van 25 april 2014;
- het decreet van 15 juli 2011 houdende vaststelling van de algemene regels waaronder in de Vlaamse Gemeenschap en in het Vlaamse Gewest periodieke plan- en rapporteringsverplichtingen aan lokale besturen kunnen worden opgelegd, artikel 4, §1;
- de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, het laatst gewijzigd bij het decreet van 26 juni 2020;
- het decreet van 31 januari 2014 betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams-Brabant, artikel 6 en 10;
- het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, artikel 13, derde lid en artikel 84;
- de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019, artikel 75 en 76;
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, tweede lid, §2, artikel 2.2, 2.3, 2.4, 2.21, 2.22, 2.23, §2, artikel 2.31, 2.32, §2, artikel 2.35, tweede lid, artikel 2.36, 2.37, 3.1, 3.2, derde lid, artikel 3.3, 3.6, §1, tweede lid, artikel 3.7, §2,

tweede lid, artikel 3.10, 3.11, artikel 3.12, §2 en §3, artikel 3.18, 3.19, §1, tweede lid, artikel 3.21, §1, artikel 3.29, 3.30, 3.32, eerste lid, artikel 3.44, §1, derde lid, artikel 3.46, tweede lid, artikel 3.52, 3.54, 4.2, 4.6, 2° en 3°, artikel 4.7, 4.8, 4.9, 4.13, §2, tweede en derde lid, artikel 4.16, 4.17, eerste en tweede lid, artikel 4.19, 2° en 7°, artikel 4.20, §2, vierde lid, artikel 4.21, §2, vierde lid, artikel 4.25, 4.27, 4.31, 4.33, 4.34, 4.35, 4.36, §1, tweede lid, 3°, 5° en 13°, derde lid, §4 en §5, artikel 4.37, derde en vierde lid, artikel 4.39, 4.42, 4.43, vierde lid, artikel 4.44, 4.45, 4.46, 4.47, 4.50, 4.51, 4.54, 4.55, vierde lid, artikel 4.56, 4.57, 4.59, 4.61, 4.62, 4.63, 4.64, 4.65, 4.66, 4.68, 4.70, 4.71, 4.72, 4.74, 4.75, 4.77, 4.78, 4.80, 4.81, 4.85, 4.86, 4.87, 4.88, 4.89, 4.90, 5.4, 5.6, 5.7, 5.9, 5.10, 5.13, eerste lid, artikel 5.15, zesde lid, artikel 5.17, 5.19, 1°, artikel 5.20, 5.21, 5.22, 5.23, 5.24, 5.26, §2, artikel 5.27, 5.28, 5.32, 5.33, 5.36, eerste lid, artikel 5.37, 5.52, eerste lid, artikel 5.56, tweede lid, artikel 5.57, 5.58, 5.59, 5.60, 5.61, 5.62, 5.65, 5.66, 5.68, 5.69, 5.71, 5.72, 5.73, 5.74, 5.75, 5.76, 5.78, 5.80, tweede lid, artikel 5.85, §2, artikel 5.87, tweede lid, artikel 5.88, tweede lid, artikel 5.90, 5.91, 5.92, 5.103, eerste lid, artikel 5.106, 6.2, eerste lid, artikel 6.3, artikel 6.6, 6.8, §1, artikel 6.12, eerste, derde en vierde lid, artikel 6.13, eerste lid, artikel 6.15, 6.16, tweede lid, artikel 6.18, 6.19, 6.20, 6.21, 6.23, eerste lid, artikel 6.24, 6.25, 6.26, 6.28, eerste en derde lid, artikel 6.30, §1, eerste lid, artikel 6.31, 6.36, 6.42, 6.43, §1, en artikel 7.5.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Inspectie van Financiën heeft advies gegeven op 13 mei 2020.
- De Vlaamse minister, bevoegd voor de bestuurszaken, heeft zijn akkoord gegeven op 3 juni 2020.
- Er is op 11 juni 2020 bij de Raad van State een aanvraag ingediend voor een advies binnen dertig dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973. Het advies is niet meegedeeld binnen die termijn. Daarom wordt artikel 84, §4, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, toegepast.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Boek 1. Inleidende bepalingen

Deel 1. Citeeropschrift

Artikel 1.1. Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Deel 2. Algemene definities

Art. 1.2. In dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° 65-plusser: de persoon die minstens 65 jaar oud is op de aanvraagdatum en de premiewoning op de aanvraagdatum als hoofdverblijfplaats bewoont;
- 2° aangroei van de waarde: het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning na en voor de uitvoering van de werkzaamheden;
- 3° aanpassingswerken aan de woonomgeving: werkzaamheden met betrekking tot de gehele of gedeeltelijke heraanleg van wooninfrastructuur in het kader van een renovatieproject voor woningen in een wijk of buurt waaraan een initiatiefnemer deelneemt door de renovatie van een of meer woningen in de wijk of buurt die hem toebehoren, met uitzondering van de normale onderhouds- en instandhoudingswerken;
- 4° actualisatiebestand: het elektronische bestand van de wachtlijsten van kandidaat-huurders, dat de VMSW bijhoudt op basis van de periodieke actualisatie van de inschrijvingsregisters;
- 5° ADL-centrum: het centrale dienstlokaal waar de hulpaanvraag aankomt en vanwaaruit een vergunde zorgaanbieder assistentie bij de activiteiten van het dagelijkse leven verstrekt en coördineert;
- 6° ADL-cluster: een geheel van twaalf tot vijftien ADL-woningen dat geïntegreerd is in een sociale woonwijk en dat verbonden is met een ADL-centrum via een communicatie- en oproepsysteem;
- 7° ADL-woning: een woongelegenheid die aangepast en uitgerust is om de activiteiten van het dagelijkse leven en het zelfstandig wonen van personen met een handicap te ondersteunen, die gesubsidieerd is op basis van artikel 5.40 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en die zich bevindt in een ADL-cluster;
- 8° afdeling Toezicht: de afdeling Toezicht van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005;
- 9° agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen dat is opgericht bij het besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen;
- 10° algemene verordening gegevensbescherming: verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming);
- 11° appartement: woning in een gebouw waarin zich minimaal twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden, en die geen duplex is;
- 12° arbeidsongeschiktheid: elke toestand die aanleiding geeft tot het verkrijgen van een arbeidsongeschiktheidsuitkering, en waarbij de persoon in kwestie geen andere belastbare beroepsinkomsten heeft, noch als werknemer, noch als zelfstandige. Arbeidsongeschiktheid ten gevolge van een arbeidsongeval of een beroepsziekte komt niet in aanmerking;

- 13° archeologische opgraving: het gebruik van wetenschappelijke methoden en technieken waarmee doelbewust de ondergrondse, aan de oppervlakte of onder water aanwezige archeologische artefacten en archeologische sites worden opgespoord, vrijgelegd en door opgraving worden onderzocht, waarbij de archeologische artefacten en onderzoeksdocumenten archeologische ensembles vormen;
- 14° archeologisch vooronderzoek: het gebruik van wetenschappelijke methoden en technieken waarmee doelbewust archeologische artefacten en archeologische sites worden opgespoord en gewaardeerd zonder de erfgoedwaarden in situ wezenlijk aan te tasten. Er zijn twee soorten archeologisch vooronderzoek, namelijk archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem dat mogelijk effect heeft op de erfgoedwaarden in situ zoals de aanleg van proefsleuven, proefputten, vlakken of andere intrusieve methoden met grondverzet en archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem, waarbij geen grondwerkzaamheden of activiteiten worden verricht die effect hebben op de erfgoedwaarden in situ. Voorbeelden van archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem zijn veldprospectie, luchtfotografische prospectie, geofysische prospectie en archivalisch onderzoek;
- 15° bad: een lig- of zitbad dat voorzien is van koud- en warmwatertoevoer en dat aangesloten is op het rioleringsnet;
- 16° basistaalvaardigheid Nederlands: het niveau van het Nederlands dat overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen;
- 17° beheersorgaan: een van de twee volgende soorten organen:
- a) elk van de volgende organen van een sociale huisvestingsmaatschappij die bindende beheerbeslissingen kunnen nemen:
 - 1) de algemene vergadering;
 - 2) de raad van bestuur;
 - 3) het directiecomité,
 - b) elk orgaan dat conform het huishoudelijk reglement uitdrukkelijk aangewezen is om specifieke beslissingen te nemen of te bekrachtigen;
- 18° beheersvergoeding: de bijdrage die een sociale woonactor betaalt om de werking van de VMSW te financieren;
- 19° behoeftebepaling: de vaststelling van de behoefte aan de inhuurneming van bijkomende woningen in het werkingsgebied van een SVK;
- 20° beoordelingscommissie: de commissie, vermeld in artikel 4.30;
- 21° beraadslagende vergadering: elke samenkomst van een orgaan waarbij beslissingen genomen worden die al dan niet achteraf conform het huishoudelijk reglement worden bekrachtigd door het directiecomité of de raad van bestuur en waarvan een verslag wordt opgesteld, waaronder het toewijzingscomité en het aanbestedingscomité;
- 22° bindend sociaal objectief: het gemeentelijk objectief, vermeld in artikel 2.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 23° bouwrijp maken: het voor bebouwing geschikt maken van bouwpercelen bestemd voor het woonproject, inbegrepen de opmaak van een stedenbouwkundige studie, met uitzondering van de sloop en de infrastructuurwerken;
- 24° bouwtechnische en conceptuele richtlijnen: de richtlijnen, vermeld in artikel 4.3, eerste lid;
- 25° CBO-oproep: een periodieke oproep die de VMSW lanceert bij private actoren om voorstellen in te dienen voor de gunning van een of meer aannemingsovereenkomsten, in de vorm van een mededingingsprocedure met onderhandeling, met private inbreng van grond, voor het ontwerp en de

- bouw van sociale huur- of koopwoningen binnen een budget dat de beoordelingscommissie vastgesteld heeft;
- 26° Centrale voor kredieten aan particulieren: de centrale, vermeld in artikel I.9, 69°, van het Wetboek van Economisch Recht;
- 27° collectief dienstgebouw: een of meer als een geheel te beschouwen gebouvvolumes met voorzieningen voor het gemeenschappelijke gebruik door woonwagewoners;
- 28° collectieve verwarmingsinstallatie: de gemeenschappelijke voorziening om verschillende wooneenheden te voorzien van verwarming, al dan niet in combinatie met sanitair warm water;
- 29° conformiteitsattest: het attest, vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 30° conformiteitsonderzoek: het onderzoek, vermeld in artikel 3.4;
- 31° consolidatie: de overgang van de investeringsfase (periode van geldopname) naar de aflossingsfase (de terugbetaling van het krediet);
- 32° dakloze: een persoon die niet over een eigen woongelegenheden beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of die tijdelijk in een instelling of opvanginitiatief verblijft, in afwachting dat aan hem een eigen woongelegenheden ter beschikking wordt gesteld;
- 33° decreet van 15 juli 2011: het decreet van 15 juli 2011 houdende vaststelling van de algemene regels waaronder in de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest periodieke plan- en rapporteringsverplichtingen aan lokale besturen kunnen worden opgelegd;
- 34° decreet van 22 december 2017: het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;
- 35° *Design and Build*-oproep: een periodieke oproep bij private actoren om voorstellen in te dienen voor de gunning, in de vorm van een openbare of niet-openbare procedure of een mededingingsprocedure met onderhandeling, voor het ontwerp en de bouw van sociale huur- of koopwoningen;
- 36° douche: een stortbad dat voorzien is van koud- en warmwatertoevoer en dat aangesloten is op het rioleringsnet;
- 37° duplex: woning in een gebouw waarin zich twee woningen in verschillende bouwlagen boven elkaar bevinden, waarvan iedere woning toegankelijk is via een gescheiden ingang of trap die uitkomt op het openbare domein op het gelijkvloerse niveau;
- 38° entiteiten van het beleidsveld Wonen: het agentschap en de VMSW;
- 39° experimentele actie: een actie met een vernieuwend karakter, die beantwoordt aan maatschappelijk relevante behoeften en die erop gericht is de private huursector te professionaliseren;
- 40° financieel kader: het kader voor de financiële toets op het niveau van de verrichting, dat uitvoering geeft aan de decretale bepalingen over de financiering van het Vlaamse woonbeleid;
- 41° Financieringsfonds: het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 5.11, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 42° frictieleegstand: de leegstand van woningen of kamers als gevolg van verhuizingen, verkopen of verbouwingen, die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te laten functioneren;
- 43° garage: niet-residentiële ruimte die bestemd is om een voertuig te stallen;
- 44° gemeenschappelijk sanitair lokaal: een gemeenschappelijk lokaal dat uitsluitend bestemd is voor de persoonlijke hygiëne van de kamerbewoners;
- 45° gemeenschappelijk wc-lokaal: een gemeenschappelijk sanitair lokaal met een wc;

- 46° gemeenschappelijke badkamer of douche: een gemeenschappelijk sanitair lokaal met een bad of een douche;
- 47° gemeenschappelijke kookruimte: een gemeenschappelijk woonlokaal of deel ervan dat bestemd is om te koken, dat uitgerust is met een of meer gootstenen, dat voorzien is van koudwatertoevoer met een aansluiting op het rioleringsnet, en dat over een of meer kooktoestellen op gas of elektriciteit beschikt;
- 48° gemeenschappelijke ruimte: een gemeenschappelijk deel van de kamerwoning dat gebruikt wordt als zitplaats, keuken, interne circulatieruimte of gemeenschappelijk sanitair lokaal;
- 49° gemeentelijke woningcontroleur: een woningcontroleur als vermeld in artikel 3.4, eerste lid, 2°;
- 50° gewestwaarborg: de waarborg zoals bepaald in artikel 5.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 51° goede woning: een bebouwd onroerend goed dat in aanmerking komt voor een onmiddellijke verhuring als sociale huurwoning of dat als sociale huurwoning verhuurd kan worden na een investering van maximaal 15.000 euro, exclusief btw;
- 52° groeipad: het ritme van de programmering van sociale huurwoningen in de periode 2009-2025, opgenomen in bijlage 1 die bij dit besluit is gevoegd;
- 53° grondige renovatie: energetische renovatie, waarbij een of meer van de maatregelen, vermeld in artikel 5.49, met een periode van maximaal twaalf maanden tussen de bestelling van de eerste en de laatste fase worden toegepast, waardoor het gebouw in kwestie minstens voldoet aan al de volgende voorwaarden:
- a) het gebouw heeft dak- of zoldervloerisolatie;
 - b) het gebouw heeft geen enkelvoudige beglazing meer;
 - c) de verwarmingsketels hebben een thermisch rendement bij vollast van minstens 90% van de bovenste verbrandingswaarde. De gaskachels hebben een thermisch rendement bij vollast van minstens 80% van de bovenste verbrandingswaarde;
 - d) het gebouw wordt niet verwarmd door elektrische weerstandsverwarming;
 - e) het gebouw heeft geen actieve luchtkoeling;
- 54° GSC: de gewestelijke sociale correctie;
- 55° huurdersbonden: de organisaties die erkend zijn conform boek 4, deel 1, titel 6;
- 56° huurwaarborglening: de lening, vermeld in boek 5, deel 4, titel 3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 57° individueel dienstgebouw: een of meer gebouwwolumes met voorzieningen voor het individuele gebruik door woonwagenbewoners;
- 58° individuele verwarmingsinstallatie: individuele voorziening om een woning te voorzien van verwarming, al dan niet in combinatie met sanitair warm water;
- 59° infrastructuurwerken: de volgende werken als ze bestemd en noodzakelijk zijn voor de bruikbaarheid van het woonproject:
- a) de wegnutrusting, namelijk het aanleggen en het geschikt maken van de toegangs- en circulatieruimten voor alle verkeersdeelnemers, alsook de parkeerplaatsen, fietsenstallingen en de vaste constructies binnen de toegangs- en circulatieruimten;
 - b) het rioleringsnet, namelijk het aanleggen en het geschikt maken van de waterafvoerleiding tot het dichtstbijzijnde lozingspunt, de wachtbuizen voor de aansluiting van de woningen, alsook de gemalen, zuiveringsstations en andere, op advies van de VMSW

- noodzakelijk geachte voorzieningen voor de normale waterafvoer of ter voorkoming van de verontreiniging door afvalwater;
- c) de functioneel aangepaste openbare verlichting en de bijbehorende netuitbreiding;
- d) het watervoorzieningsnet, namelijk het aanleggen en het uitrusten van de uitbreiding van het waterbedelingsnet, uitgezonderd de huisaansluitingen, maar met inbegrip van de hydranten;
- e) de omgevingswerken die hoofdzakelijk betrekking hebben op groenvoorzieningen, verhardingen voor niet-gemotoriseerd verkeer en recreatief gebruik, al dan niet vast straatmeubilair en speeltuigen, vaste constructies voor plant-, water- en speelvakken en eventueel andere bijkomende werken, zoals plaatselijke draineringen, beperkte parkeeroppervlakten, met uitsluiting van werken van burgerlijke bouwkunde;
- 60° inrichting: de volgende werken:
 - a) infrastructuurwerken als vermeld in punt 59°;
 - b) de oprichting van collectieve dienstgebouwen;
 - c) de oprichting van individuele dienstgebouwen;
- 61° instandhouding: de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van bestaande woningen, gebouwen of niet-residentiële ruimten;
- 62° intergemeentelijk project lokaal woonbeleid: een project waaraan een subsidie wordt verleend met toepassing van boek 2, deel 2;
- 63° intergemeentelijk samenwerkingsverband: een intergemeentelijk samenwerkingsverband als vermeld in deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017;
- 64° intermediaire instelling: openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorziening of organisaties die de Vlaamse Regering daarvoor erkent als vermeld in artikel 6.36, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 65° intern auditcomité: een comité dat als opdracht heeft de raad van bestuur bij te staan in zijn toezichtfunctie, meer in het bijzonder bij het controleren van de financiële informatie, alsook bij het controleren van de effectiviteit en de efficiëntie van de operationele activiteiten en de naleving van de toepasselijke wetten en reglementen;
- 66° inwonend gezinslid: elke persoon die gedomicilieerd is op het adres van de huurder;
- 67° kamerwoning: elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten;
- 68° kandidaat-koper: een of meer woonbehoefte particuliere personen die een woning of kavel willen aankopen;
- 69° kernsteden: Aalst, Antwerpen, Boom, Brugge, Dendermonde, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout en Vilvoorde;
- 70° kookruimte: een lokaal of deel ervan dat bestemd is om te koken, waarin een kooktoestel op gas of elektriciteit geplaatst kan worden en dat uitgerust is met een gootsteen met koudwatertoevoer en een aansluiting op het rioleringsnet;
- 71° koopprijs van de woning: de prijs die de ontlener aan de verkoper van de woning heeft betaald, exclusief de bijbehorende kosten, te verhogen met de btw als de woning nog niet is ingeschreven in het kohier voor de onroerende voorheffing;
- 72° kortetermijnplanning: de planning van verrichtingen waarvan de uitvoering of plaatsingsprocedure binnen een termijn van vier maanden opgestart kan worden, vermeld in artikel 4.26;

- 73° kredietinstelling: de kredietinstelling, vermeld in artikel 1, §3, van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen;
- 74° kredietmaatschappij: de hypothecaire kredietmaatschappij voor sociaal woonkrediet waaraan een erkenning is verleend conform artikel 5.58, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 75° Kruispuntbank Inburgering: de Kruispuntbank Inburgering, vermeld in artikel 1, 8°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 januari 2016 houdende de uitvoering van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- 76° kwaliteitskamer: het orgaan, vermeld in artikel 4.4;
- 77° leningsaanbod: het aanbod, vermeld in artikel VII.127, §3, van het Wetboek van Economisch Recht;
- 78° LHI: lokale huisvestingsinstantie: gemeente, intergemeentelijk samenwerkingsverband, OCMW, sociale huisvestingsmaatschappij of SVK;
- 79° lokale woontoets: de toets, vermeld in artikel 4.16;
- 80° mantelzorg: de activiteiten die een mantelzorger als vermeld in artikel 2, §1, 6°, van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019, verleent;
- 81° meerjarenplanning: de planning van verrichtingen waarvan de uitvoering of plaatsingsprocedure binnen een termijn van drie jaar opgestart kan worden, vermeld in artikel 4.23;
- 82° met een sociale huurwoning gelijkgestelde woning:
- a) een huurwoning die deel uitmaakt van een woonproject met sociaal karakter;
 - b) een huurwoning die vrijwillig verhuurd wordt conform de bepalingen, vermeld in boek 6;
- 83° met een sociale kavel gelijkgestelde kavel:
- a) een kavel die deel uitmaakt van een woonproject met sociaal karakter;
 - b) een kavel die vrijwillig overgedragen wordt conform de bepalingen, vermeld in boek 5, deel 8;
- 84° met een sociale koopwoning gelijkgestelde woning:
- a) een koopwoning die deel uitmaakt van een woonproject met sociaal karakter;
 - b) een koopwoning die vrijwillig overgedragen wordt conform de bepalingen, vermeld in boek 5, deel 8;
- 85° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid;
- 86° nieuwe premiewoning: een premiewoning die wordt gerealiseerd door werkzaamheden uit te voeren in een deel van een opgesplitste bestaande woning of in een bestaand gebouw;
- 87° noodwoning: woning die op verzoek van de burgemeester te huur of ter beschikking wordt gesteld als een tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een specifieke problematische woonsituatie bevinden;
- 88° nulmeting: de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, opgenomen in de bijlage die bij de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is gevoegd;
- 89° onbewoonbaar verklaarde woning: de woning die onbewoonbaar is verklaard, hetzij met toepassing van artikel 3.12, §1, of artikel 3.16, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hetzij met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- 90° ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven: de samenwerkings- en overlegstructuur voor de initiatieven ter bevordering van de positie van de kandidaat-huurders en de huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, conform artikel 4.72 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- 91° ongeschikt verklaarde woning: de woning die met toepassing van artikel 3.12, §1, of artikel 3.16, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ongeschikt is verklaard;
- 92° onvrijwillige werkloosheid: elke toestand van onvrijwillige volledige werkloosheid die aanleiding geeft tot werkloosheidsuitkeringen van de Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening, waarbij de persoon in kwestie geen andere belastbare beroepsinkomsten heeft, noch als werknemer, noch als zelfstandige. Bruggepensioneerden worden niet als werklozen beschouwd;
- 93° oorspronkelijke rentevoet: de rentevoet die de kredietgever op de referentiedatum bij het aangaan van de lening aanrekent aan de ontleners;
- 94° openbaar bestuur: een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een welzijnsvereniging;
- 95° operationele doelstellingen: de doelstellingen voor sociale huisvestingsmaatschappijen die uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn afgeleid, en die zo veel mogelijk geformuleerd zijn als indicatoren die specifiek, meetbaar, acceptabel, resultaatgericht en tijdsgebonden zijn;
- 96° oppervlakte: de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzende bouwdelen, die berekend wordt als het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte;
- 97° organisaties, belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid: het Agentschap Integratie en Inburgering, vermeld in artikel 17, §2, 7°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie, het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie en Inburgering Antwerpen vzw, het gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap Integratie en Inburgering Gent vzw en het Huis van het Nederlands Brussel vzw;
- 98° overbewoond verklaarde woning: de woning die conform boek 3, deel 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 overbewoond is verklaard;
- 99° perceel, bestemd voor woningbouw: onbebouwde percelen in het woongebied, met uitsluiting van woonuitbreidingsgebied, vermeld op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of op de plannen van aanleg, die aan een uitgeruste weg liggen als vermeld in artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, alsook alle percelen waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bestaat;
- 100° plat dak: dak met een aaneengesloten membraanvormige waterkering met een helling die kleiner dan 15° is.
- 101° potentieel rechthebbende: de kandidaat-huurder die op basis van de gegevens waarover het agentschap of de sociale huisvestingsmaatschappij beschikt, op korte termijn blijkt te kunnen voldoen aan de voorwaarden, vermeld in boek 5, deel 5, titel 2;
- 102° PPS: publiek-private samenwerking tussen vier partijen, namelijk het Vlaamse Gewest, het Garantiefonds, de LHI en de private partner, ter uitvoering van het model van PPS-overeenkomst, dat als bijlage 15 bij dit besluit is gevoegd;
- 103° PPS-overeenkomst: het als bijlage 15 bij dit besluit gevoegde model van vierpartijenovereenkomst tussen het Vlaamse Gewest, het Garantiefonds, de LHI en een private partner, waarin de wederzijdse verbintenissen zijn beschreven. Deze overeenkomst bestaat uit een samenwerkingsovereenkomst, een opstalovereenkomst en een erfpachtovereenkomst;
- 104° PPS-woning: een sociale huurwoning die opgericht is ter uitvoering van een PPS-overeenkomst;

- 105° premiewoning: het onroerend goed, of het zelfstandig deel ervan, dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitsluiting van de kamer, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 25°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 106° prestatiebeoordeling: de procedure om de prestaties van een sociale huisvestingsmaatschappij te beoordelen, in voorkomend geval in vergelijking met een voorgaande beoordeling, die bestaat uit de volgende stappen die achtereenvolgens doorlopen worden:
- a) een meting van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappij;
 - b) een visitatie van de sociale huisvestingsmaatschappij;
 - c) de opmaak van een visitatierapport waarin de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappij worden beoordeeld;
- 107° prestatiedatabank: de databank, vermeld in artikel 4.17, eerste lid, 9°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 108° privaat huishouden: hetzij een persoon die gewoonlijk alleen leeft, hetzij twee of meer personen die, al dan niet door familiebanden verbonden, gewoonlijk dezelfde woning betrekken en er samen leven, uitgezonderd de personen die in een collectief huishouden verblijven, zoals kloostergemeenschappen, rusthuizen, weeshuizen, studenten- of arbeidershomes, verplegingsinrichtingen en gevangenissen;
- 109° projectenlijst: de lijst, vermeld in artikel 4.17;
- 110° projectportaal: het digitale projectplatform, vermeld in artikel 4.12;
- 111° realisatie: de nieuwbouw of vervangingsbouw van woningen en niet-residentiële ruimten, en de inrichting van kavels;
- 112° referentiebestand: het uittreksel uit het actualisatiebestand dat alle kandidaat-huurders bevat van wie het inkomen, rekening houdende met het aantal personen ten laste conform boek 6, de grenzen, vermeld in artikel 6.13, eerste lid, niet overschrijdt;
- 113° referentiejaar: de periode van 1 januari tot en met 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de berekening van de GSC plaatsvindt;
- 114° referentierentevoet: de rentevoet die maandelijks wordt vastgesteld op basis van de evolutie van de OLO20, de lineaire obligatie met een resterende looptijd van twintig jaar;
- 115° regionaal steunpunt: een deelwerking van een erkende huurdersbond met een centraal secretariaat;
- 116° rekening-courant bij de VMSW: de rekening bij de VMSW waarop de middelen van de sociale huisvestingsmaatschappij beheerd worden, vermeld in artikel 4.34 tot en met artikel 4.38;
- 117° renovatietoets: de toets, vermeld in artikel 4.14;
- 118° rijwoning: een woning waarvan twee zijden verbonden zijn met andere gebouwen of bestaan uit wachtgevels;
- 119° schattingsprijs: de raming van de waarde van een onroerend goed door een van de volgende personen of instanties, op voorwaarde dat een raming van een persoon of instantie als vermeld in punt a), primeert op een raming van een persoon of instantie als vermeld in punt b), c) en d):
- a) een commissaris van de Vlaamse Belastingdienst die bevoegd is voor schattingen;
 - b) een notaris;
 - c) een landmeter-expert, na gezamenlijk akkoord over de schatter;
 - d) een ambtenaar die de VMSW gemachtigd heeft, als de VMSW zelf geen partij is bij de onroerende transactie waarvoor het schattingsverslag wordt opgemaakt;

- 120° seizoenarbeider: de gelegenheidsarbeider vermeld in artikel 8bis, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 november 1969 tot uitvoering van de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders, voor de duur van zijn tewerkstelling als gelegenheidsarbeider;
- 121° sloop: de sloop van een of meer constructies, alsook de uitvoering van werken die er integrerend deel van uitmaken, zoals onder meer het wegnemen van leidingen, het uitvoeren van beveiligingswerken en het afwerken van de door de sloop vrijgekomen gevels van belendende gebouwen;
- 122° sociale assistentiewoning: een woning als vermeld in artikel 4, §1, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers;
- 123° sociale lening voor het behouden van een woning: een lening die voldoet aan de voorwaarden van een sociale lening en die aangegaan wordt ter financiering van vroeger aangegane schulden voor de renovatie, de koop of de bouw van een bescheiden woning;
- 124° specifieke inhaalbeweging: de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 2.32, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 125° standplaats: een afgebakende ruimte op een woonwagenterrein om een woonwagen te plaatsen;
- 126° strategische doelstellingen: de doelstellingen die afgeleid zijn uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en die de algemene beleidskeuzen aangeven;
- 127° strategische grondaankoop: de aankoop van een grond waarvan de aankoopprijs minder dan de helft bedraagt van de reële verkoopwaarde op de vrije markt van vergelijkbare bouwrijpe gronden in die regio en:
- a) die pas op middellange termijn voor bebouwing in aanmerking komt omdat hij gelegen is in een woonuitbreidingsgebied dat pas op middellange termijn mag worden aangesneden, of;
 - b) die volgens de huidige bestemming van het gewestplan niet onmiddellijk voor woningbouw in aanmerking komt maar waar een ruimtelijk structuurplan of een ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan een woonbestemming in het vooruitzicht stelt, of;
 - c) die gelegen is in een niet-uitgeruste woonzone;
- 128° structurele leegstand: een leegstaande woning die gedurende minimaal zes maanden leegstaat of zal leegstaan als gevolg van de geplande uitvoering van een renovatie- of bouwproject;
- 129° stuurgroepvergadering: het overleg op regelmatige basis over de uitvoering en de voortgang van een project, vermeld in artikel 2.26;
- 130° SVK: een sociaal verhuurkantoor dat erkend is conform artikel 4.54 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 131° SVK Pro-oproep: een periodieke oproep die de VMSW lanceert op de markt om voorstellen te verkrijgen voor de verhuring van woningen aan een SVK voor een duurtijd van achttien jaar;
- 132° technisch verslag: het verslag dat een woningcontroleur in het kader van een conformiteitsonderzoek opstelt aan de hand van de modellen die opgenomen zijn in bijlage 4 tot en met 6, die bij dit besluit zijn gevoegd;
- 133° tenlasteneming: de rechtstreekse betaling van kosten door een subsidiërende overheid aan aannemers van opdrachten van werken, leveringen en diensten in het kader van een subsidieaanvraag;
- 134° thematische actie: een actie met een aanvullend karakter, die in de lijn van het gevoerde beleid ligt en die beantwoordt aan maatschappelijk relevante behoeften;

- 135° toekenning van de lening: de datum van ondertekening van de notariële leningsakte of van de onderhandse overeenkomst in het kader van een akte van kredietopening of van een akte van een hypotheek voor alle sommen;
- 136° toezichthouder: de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 137° vergunde zorgaanbieder: een zorgaanbieder die conform artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 houdende het vergunnen van aanbieders van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor personen met een handicap vergund is om niet rechtsreeks toegankelijke zorg en ondersteuning aan te bieden;
- 138° verwerving van een onroerend goed: het verkrijgen van het zakelijk recht van eigendom, erfpacht of opstal op het onroerend goed;
- 139° verzekeraar: een private instelling waaraan het Vlaamse Gewest de verzekeringsopdracht, vermeld in artikel 5.153, heeft uitbesteed;
- 140° verzekerde: de aanvrager die een aanvraag, conform artikel 5.157, §1, heeft ingediend, waarvan het agentschap heeft beslist dat die in aanmerking komt voor de verzekering, conform artikel 5.157, §4;
- 141° verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs: het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs, vermeld in artikel 4.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 142° verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade: het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade, vermeld in artikel 4.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 143° VIVAS: de Vereniging Inwoners Van Sociale Woningen;
- 144° Vlaams Loket Woningkwaliteit, afgekort VLOK: het digitaal dossieropvolgingssysteem dat ter beschikking staat van het agentschap, de Vlaamse steden en gemeenten en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, voor het bijhouden van gegevens die verzameld worden in het kader van de procedures, vermeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en boek 3 van dit besluit, en voor het beheer en het automatiseren van de processen, vermeld in boek 3 van de voormelde codex en boek 3 van dit besluit;
- 145° Vlaamse beleidsprioriteiten: de Vlaamse beleidsprioriteiten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 15 juli 2011;
- 146° Vlabinvest-gebied: het werkgebied van Vlabinvest apb;
- 147° VMSW: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 148° voortgangstoets: de voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.23, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 149° VWF: het Vlaams Woningfonds, vermeld in artikel 4.60 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 150° wc: een toilet met waterspoeling en reukafsnijder dat is aangesloten op het rioleringsnet;
- 151° woningbouwgebied: een gebied als vermeld in bijlage 3 die bij dit besluit is gevoegd;
- 152° woningcontroleur: een persoon als vermeld in artikel 3.4, eerste lid, van dit besluit;
- 153° woonproject met sociaal karakter: het woonproject, vermeld in artikel 4.41 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 154° woonvernieuwingsgebied: een gebied als vermeld in bijlage 2 die bij dit besluit is gevoegd;
- 155° woonwagenterrein: een residentieel woonwagenterrein of een doortrekkersterrein voor woonwagengebwoners;

- 156° zelfstandige woning: een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid;
- 157° zittende huurder: een huurder van een sociale huurwoning als vermeld in artikel 6.1, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het bedrag, vermeld in het eerste lid, 51°, wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de ABEX-index van november van het voorgaande jaar, met als basis de ABEX-index van november 2017. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

Boek 2. Organisatie van het woonbeleid

Deel 1. Proactieve betrokkenheid van stakeholders

Art. 2.1. *Voorbehouden voor toekomstig gebruik*

Deel 2. Lokaal woonbeleid

Titel 1. Definities

Art. 2.2. In dit deel wordt verstaan onder:

- 1° initiatiefnemer: een intergemeentelijk samenwerkingsverband als vermeld in deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017;
- 2° lokaal woonoverleg: het overleg tussen de lokale woonactoren onder verantwoordelijkheid van de gemeente, voor de voorbereiding of de uitvoering van het lokaal woonbeleid;
- 3° lokale woonactoren: de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de sociale woonorganisaties, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 53°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 4° partner: elke derde die samenwerkt met de initiatiefnemer;
- 5° project: het geheel van de activiteiten waaraan het Vlaamse Gewest subsidies toekent in het kader van het subsidiebesluit;
- 6° projectuitvoerder: de initiatiefnemer of een partner die belast is met de uitvoering van een project;
- 7° subsidiebesluit: de beslissing van de minister waarbij een subsidie die ingesteld is bij dit deel, wordt verleend met het oog op de uitvoering van een project;
- 8° werkingsgebied: het ruimtelijk gebied in het Vlaamse Gewest waarin het project wordt uitgevoerd.

Titel 2. Gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid

Art. 2.3. De gemeenten hebben conform artikel 2.2, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de regierol voor het woonbeleid op hun grondgebied. Dat betekent dat ze binnen de grenzen van het subsidiariteitsbeginsel zorgen voor de uitwerking, sturing, afstemming en uitvoering van het lokaal woonbeleid.

Art. 2.4. Elke gemeente organiseert ten minste twee keer per jaar een lokaal woonoverleg waarop ze de lokale woonactoren, de lokale welzijnsorganisaties en het agentschap uitnodigt.

De gemeente maakt een verslag op van het lokaal woonoverleg en bezorgt het verslag aan de leden en aan het agentschap.

Art. 2.5. Een bespreking op het lokaal woonoverleg is verplicht voor:

- 1° een lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen als vermeld in artikel 6.11, vierde lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° een lokaal toewijzingsreglement voor bescheiden huurwoningen als vermeld in artikel 5.106, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° een gemeentelijk woningkwaliteitsreglement;
- 4° elke nieuwe inplanting of uitbreiding van een bestaand woonwagenterrein, met het oog op de indiening van een subsidieaanvraag conform boek 5, deel 3;
- 5° elk project als vermeld in artikel 4.15, §1, eerste lid, met het oog op de opname ervan in de Projectenlijst, vermeld in artikel 4.17;
- 6° de lokale woonbehoeften en de lijsten van de kandidaat-huurders voor een sociale of bescheiden huurwoning in de gemeente, conform artikel 4.15, §3.

Een mededeling op het lokaal woonoverleg is verplicht voor de aspecten, vermeld in artikel 4.15, §2.

Titel 3. Vlaamse beleidsprioriteiten en opdrachten van gemeenten op het vlak van wonen

Art. 2.6. Krachtens artikel 4, §1, van het decreet van 15 juli 2011 worden voor de lokale beleidscyclus 2020 - 2025 de volgende Vlaamse beleidsprioriteiten voor het woonbeleid vastgesteld:

- 1° de gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden;
- 2° de gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
- 3° de gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen.

In het eerste lid wordt verstaan onder de lokale beleidscyclus: de beleidscyclus, vermeld in artikel 2, 3°, van het decreet van 15 juli 2011. Rekening houdend met de Vlaamse beleidsprioriteiten, vermeld in het eerste lid, die geconcretiseerd worden aan de hand van de activiteiten, vermeld in artikel 2.7 tot en met 2.9, voert de gemeente haar eigen lokaal woonbeleid, met bijzondere aandacht voor:

- 1° de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
- 2° transversale en bovenlokale thema's die raakpunten hebben met wonen.

Art. 2.7. In het kader van de Vlaamse beleidsprioriteit 'De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden' voert de gemeente minstens de volgende activiteiten uit:

- 1° de lokale woningmarkt in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde;
- 2° kerncijfers over de woningmarkt periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken;
- 3° het ruimtelijk beleid betrekken bij het lokaal woonoverleg;
- 4° voorzien in een aanbod van nood- of doorgangswoningen op lokaal of bovenlokaal niveau, of samenwerken met een partner om in een aanbod van nood- of doorgangswoningen te kunnen voorzien;
- 5° een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid voeren, dat de volgende aspecten bevat:
 - a) een visie op sociaal wonen uitwerken en toepassen;
 - b) een partnerschap waarmaken met de sociale huisvestingsmaatschappijen die en het SVK dat actief is in de gemeente;

- c) een beleid voeren rond de activering van gronden en panden voor sociaal wonen;
- d) de opdrachten, vermeld in deel 3, titel 2, van dit boek uitvoeren;
- e) de opdrachten, vermeld in boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, afdeling 1, uitvoeren, en het Projectportaal gebruiken, vermeld in artikel 4.12;
- f) de toewijzingspraktijk van sociale woningen minstens één keer per jaar op het lokaal woonoverleg bespreken.

Art. 2.8. In het kader van de Vlaamse beleidsprioriteit 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving' voert de gemeente minstens de volgende activiteiten uit:

- 1° kerncijfers over de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken;
- 2° een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren, dat de volgende aspecten omvat:
 - a) de decretaal toegekende opdrachten op het vlak van de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium correct uitvoeren;
 - b) voldoende woningcontroleurs aanwijzen.

Art. 2.9. In het kader van de Vlaamse beleidsprioriteit 'De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen' voert de gemeente minstens de volgende activiteiten uit:

- 1° kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken;
- 2° gestructureerde basisinformatie aanbieden aan elke inwoner over:
 - a) de Vlaamse tegemoetkomingen aan en ondersteuningsmaatregelen voor gezinnen en alleenstaanden op het vlak van wonen;
 - b) sociaal huren, sociaal kopen en sociaal lenen;
 - c) de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
- 3° inwoners ondersteunen bij de administratieve procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning;
- 4° een partnerschap aangaan met het energiehuis dat actief is in de gemeente.

Art. 2.10. Voor de realisatie van de Vlaamse beleidsprioriteiten, vermeld in artikel 2.5, eerste lid, en de uitvoering van de daarmee verbonden activiteiten, vermeld in artikel 2.7 tot en met 2.9, kunnen gemeenten een beroep doen op:

- 1° het agentschap dat conform artikel 2.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gemeenten begeleidt en ondersteunt bij de uitwerking van het lokaal woonbeleid en het lokaal woonoverleg;
- 2° intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, die conform titel 4 van dit deel gesubsidieerd kunnen worden.

Titel 4. Subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 2.11. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbaar zijn, kan de minister een subsidie verlenen aan de initiatiefnemer van projecten met een werkingsgebied van minstens twee gemeenten.

De projecten, vermeld in het eerste lid, mogen geen afbreuk doen aan de verantwoordelijkheid van de gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid, noch aan de taakstelling van de sociale woonorganisaties, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° ze passen binnen de uitwerking van het lokaal woonbeleid door de deelnemende gemeenten;
- 2° ze zijn complementair aan de begeleiding en ondersteuning van het lokaal woonbeleid door het agentschap.

Hoofdstuk 2. Subsidievoorwaarden en berekeningswijze van de subsidie

Art. 2.12. De initiatiefnemer kan voor een project een subsidieaanvraag indienen. Voor de uitvoering van het project kan de initiatiefnemer een beroep doen op een partner.

Art. 2.13. §1. Om in aanmerking te komen voor een subsidie wordt het project uitgevoerd met het oog op de realisatie, in elk van de deelnemende gemeenten, van de Vlaamse beleidsprioriteiten, vermeld in artikel 2.6, eerste lid.

Bij de uitvoering van het project wordt voor elk van de voormelde Vlaamse beleidsprioriteiten bijzondere aandacht besteed aan de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

§2. Het activiteitenpakket van het project bevat de verplichte activiteiten, vermeld in artikel 2.14, eerste lid, artikel 2.15, eerste lid, en artikel 2.16, eerste lid.

De verplichte activiteiten worden in elke deelnemende gemeente van het werkingsgebied uitgevoerd.

§3. Het activiteitenpakket van het project kan een of meer aanvullende activiteiten bevatten. De aanvullende activiteiten zijn afgestemd op de lokale huisvestingssituatie van de deelnemende gemeenten.

De selectie van de aanvullende activiteiten kan gebeuren op basis van de lijst van aanvullende activiteiten, vermeld in artikel 2.14, tweede lid, artikel 2.15, tweede lid, en artikel 2.16, derde lid. De initiatiefnemer kan ook opteren voor een of meer eigen voorstellen van aanvullende activiteiten.

De aanvullende activiteiten hoeven niet in elke deelnemende gemeente van het werkingsgebied uitgevoerd te worden.

Art. 2.14. Voor de Vlaamse beleidsprioriteit 'De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden' bevat het activiteitenpakket van het project de volgende verplichte activiteiten:

- 1° de activiteiten, vermeld in artikel 2.7, uitvoeren;
- 2° de woningmarkt in het werkingsgebied van het project in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde;
- 3° leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken.

Het activiteitenpakket van het project kan voor de voormelde Vlaamse beleidsprioriteit een of meer van de volgende aanvullende activiteiten bevatten:

- 1° een ruimtelijk beleid voeren op basis van een visie om het beschikbare aanbod aan panden op het grondgebied te activeren voor wonen;
- 2° de woonprogrammatie afstemmen op de woonbehoefte, zowel op het niveau van de gemeente als op het niveau van het project en zijn randgemeenten;

- 3° inspelend op de maatschappelijke noden een instrument uitwerken en toepassen dat alternatieve woonvormen mogelijk maakt;
- 4° zorgen voor de herhuisvesting van kwetsbare inwoners die wonen op een plaats waar dat stedenbouwkundig niet is toegestaan;
- 5° samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente, een bescheiden woonaanbod realiseren;
- 6° de verplichting om de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten van private huurwoningen bekend te maken, opvolgen en inbreuken op die verplichting beboeten.

Het activiteitenpakket van het project kan een of meer eigen voorstellen van aanvullende activiteit bevatten.

Art. 2.15. Voor de Vlaamse beleidsprioriteit 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving' bevat het activiteitenpakket van het project de volgende verplichte activiteiten:

- 1° de activiteiten, vermeld in artikel 2.8, uitvoeren;
- 2° een strategie uitwerken voor de toepassing van de gemeentelijke instrumenten om de kwaliteit van het woningpatrimonium te bewaken;
- 3° gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen op het lokaal woonoverleg bespreken;
- 4° het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) gebruiken, ten minste voor de volgende doeleinden:
 - a) de resultaten van conformiteitsonderzoeken verwerken;
 - b) gegevens uitwisselen tussen het Vlaamse Gewest, de gemeenten en het project;
- 5° bij verzoeken van huurders om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren:
 - a) de verzoeken registreren;
 - b) de huurders een ontvangstbewijs bezorgen en hen informeren over hun rechten.

Het activiteitenpakket van het project kan voor de voormelde Vlaamse beleidsprioriteit een of meer van de volgende aanvullende activiteiten bevatten:

- 1° op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken uitvoeren en kosteloos conformiteitsattesten afgeven;
- 2° een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties;
- 3° een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, en woningen met dergelijke conformiteitsattesten opvolgen;
- 4° een verordening vaststellen en toepassen met strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers;
- 5° een vrijstelling vragen van de adviesverplichting in de administratieve procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning en, als de vrijstelling wordt verleend, de procedures toepassen;
- 6° verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken;
- 7° een afsprakenkader met de minister en het SVK dat actief is in de gemeente, aanvragen en, als het afsprakenkader wordt gesloten, conformiteitsonderzoeken uitvoeren met het oog op de inhuurneming van woningen en kamers door het SVK;
- 8° de lokale partners via structurele samenwerking betrekken bij het lokale woningkwaliteitsbeleid;
- 9° in een budget voorzien op de begroting van de gemeente voor de toepassing van het sociaal beheersrecht en zo nodig de procedure toepassen;

- 10° de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid en de datum van vaststelling aanbrenge op de gevel van private huurwoningen.

Het activiteitenpakket van het project kan een of meer eigen voorstellen van aanvullende activiteit bevatten.

Art. 2.16. Voor de Vlaamse beleidsprioriteit 'De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen' bevat het activiteitenpakket van het project de volgende verplichte activiteiten:

- 1° kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies minstens één keer per jaar op het lokaal woonoverleg bespreken;
- 2° informatie over de gemeentelijke woonpremies beschikbaar stellen via www.premiezoeker.be;
- 3° in elke gemeente een laagdrempelig woonloket aanbieden waar inwoners terecht kunnen met hun vragen over wonen;
- 4° gestructureerde basisinformatie aanbieden aan elke inwoner, zowel individueel als via infomomenten, over:
 - a) de Vlaamse tegemoetkomingen aan en ondersteuningsmaatregelen voor gezinnen en alleenstaanden op het vlak van wonen;
 - b) privaat huren en verhuren;
 - c) sociaal huren, sociaal kopen en sociaal lenen;
 - d) de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
 - e) federale, Vlaamse, provinciale en gemeentelijke beleidsmaatregelen op het vlak van wonen en het respectieve dienstverleningsaanbod;
- 5° inwoners ondersteunen bij:
 - a) de aanvraag, zowel digitaal als op papier, van de Vlaamse tegemoetkomingen aan en ondersteuningsmaatregelen voor gezinnen en alleenstaanden op het vlak van wonen;
 - b) de inschrijving voor een sociale huurwoning bij een sociale huisvestingsmaatschappij en bij een SVK, en de actualisatie van de inschrijving in het inschrijvingsregister;
 - c) de administratieve procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning;
- 6° meldpunten installeren voor problematische situaties op het vlak van wonen, waar minstens meldingen van discriminatie op de private huurmarkt gedaan kunnen worden;
- 7° een partnerschap aangaan met het energiehuis dat actief is in de gemeente.

De activiteiten, vermeld in het eerste lid, 3° tot en met 6°, worden uitgevoerd in openbare lokalen.

Het activiteitenpakket van het project kan voor de voormelde Vlaamse beleidsprioriteit een of meer van de volgende aanvullende activiteiten bevatten:

- 1° een uniek loket installeren voor alle lokale woonactoren die werkzaam zijn in de gemeente;
- 2° sociaal en/of technisch begeleiden op maat van kwetsbare inwoners;
- 3° samenwerken met het vredegerecht en de deurwaarder in het kader van de procedure gerechtelijke uithuiszetting.

Het activiteitenpakket van het project kan een of meer eigen voorstellen van aanvullende activiteit bevatten.

Art. 2.17. In elk van de deelnemende gemeenten van het project wordt minstens twee keer per jaar een lokaal woonoverleg georganiseerd.

Art. 2.18. Het project wordt gecoördineerd door een coördinator die minstens halftijds werkzaam is voor het project. Hij of zij fungeert als contactpersoon van het project voor het agentschap.

Art. 2.19. §1. Het subsidiebedrag van een project is gelijk aan de subsidie voor de verplichte activiteiten, vermeld in paragraaf 2, in voorkomend geval verhoogd met de subsidie voor de aanvullende activiteiten, vermeld in paragraaf 3.

De subsidie wordt berekend op basis van een puntensysteem, waarbij een subsidiepunt overeenstemt met 12.000 euro per werkingsjaar.

Het bedrag, vermeld in het tweede lid, wordt jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van de indexatieparameters die de Vlaamse Regering hanteert bij de opmaak van de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

§2. De subsidie voor de verplichte activiteiten bedraagt vijf subsidiepunten, cumulatief te verhogen met:

- 1° een toeslag op basis van het aantal private huishoudens binnen het werkingsgebied;
- 2° een toeslag op basis van het aantal gemeenten binnen het werkingsgebied die niet hebben deelgenomen aan een project waaraan een subsidie is verleend met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid of met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;
- 3° een toeslag op basis van het aantal gemeenten binnen het werkingsgebied met minimaal 2500 en maximaal 5000 private huishoudens.

In afwijking van het eerste lid bedraagt de subsidie voor de verplichte activiteiten:

- 1° drie subsidiepunten, cumulatief te verhogen met de toeslagen, vermeld in het eerste lid, voor projecten met een werkingsgebied van twee gemeenten;
- 2° zes subsidiepunten, cumulatief te verhogen met de toeslagen, vermeld in het eerste lid, voor projecten met een werkingsgebied van zes of meer gemeenten.

De toeslag, vermeld in het eerste lid, 1°, wordt berekend op de volgende wijze:

aantal private huishoudens	aantal subsidiepunten
20.001 - 30.000	1
30.001 - 40.000	2
vanaf 40.001	3

De toeslag, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt berekend op de volgende wijze:

aantal gemeenten zonder IGS-verleden	aantal subsidiepunten
1 - 2	1
3 of meer	2

De toeslag, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt toegekend voor de eerste drie werkingsjaren van de subsidiëringsperiode van het project.

De toeslag, vermeld in het eerste lid, 3°, wordt berekend op de volgende wijze:

aantal gemeenten met 2500 - 5000 private huishoudens	aantal subsidiepunten
1 - 3	1
4 of meer	2

De subsidie voor de verplichte activiteiten kan niet meer bedragen dan twaalf subsidiepunten.

§3. De subsidie voor de aanvullende activiteiten wordt berekend als een percentage van de subsidie voor de verplichte activiteiten op basis van een weging van de aanvullende activiteiten die in het activiteitenpakket van het project zijn opgenomen.

- 1° Een aanvullende activiteit wordt gewogen op basis van de volgende criteria:
een aanvullende activiteit uit de lijst van aanvullende activiteiten, vermeld in artikel 2.14, tweede lid, 2.15, tweede lid, en artikel 2.16, derde lid, stemt overeen met 5% van de subsidie voor de verplichte activiteiten;
- 2° een eigen voorstel van aanvullende activiteit stemt overeen met 3% van de subsidie voor de verplichte activiteiten.

Als een aanvullende activiteit niet in elke deelnemende gemeente wordt uitgevoerd, wordt het gewicht van de activiteit bepaald in verhouding tot het aantal private huishoudens in de gemeenten van het werkingsgebied waar de activiteit wordt uitgevoerd.

De subsidie voor de aanvullende activiteiten is maximaal gelijk aan twee derde van de subsidie voor de verplichte activiteiten.

Art. 2.20. De subsidie wordt toegekend voor een periode van zes werkingsjaren, met een vaste einddatum op 31 december 2025, als de geplande startdatum 1 januari 2020 is.

De subsidie wordt toegekend voor een periode van drie werkingsjaren, met een vaste einddatum op 31 december 2025, als de geplande startdatum 1 januari 2023 is.

De subsidiëringsperiode van het project gaat in op de geplande startdatum van het project. Als er op de geplande startdatum nog geen projectcoördinator als vermeld in artikel 2.18, in dienst is getreden, wordt alleen een subsidie uitbetaald voor de periode die start vanaf de indiensttreding van de coördinator. De indiensttreding van de coördinator wordt aan het agentschap gemeld.

Hoofdstuk 3. Procedure voor de aanvraag, toekenning en uitbetaling van de subsidie

Art. 2.21. Voordat een subsidieaanvraag wordt ingediend, nodigt de initiatiefnemer het agentschap uit voor een verkennend overleg over het project en over de eigen voorstellen van aanvullende activiteit die het activiteitenpakket van het project zal bevatten. De initiatiefnemer kan de provincie mee uitnodigen voor het verkennende overleg, met het oog op eventuele samenwerking of cofinanciering.

De uitnodiging voor het verkennende overleg wordt minstens twee weken vooraf verstuurd. Minstens vijf werkdagen voor het verkennende overleg bezorgt de initiatiefnemer het agentschap een ontwerp van projectvoorstel.

De initiatiefnemer maakt een verslag op van het verkennende overleg over het project en bezorgt het verslag binnen drie weken aan het agentschap. Het agentschap kan opmerkingen formuleren bij het verslag. In voorkomend geval bezorgt het agentschap het verslag met de opmerkingen binnen drie weken na de ontvangst aan de initiatiefnemer.

Art. 2.22. De initiatiefnemer dient de subsidieaanvraag in bij het agentschap:
1° uiterlijk op 30 juni 2019 als de geplande startdatum 1 januari 2020 is;
2° uiterlijk op 30 juni 2022 als de geplande startdatum 1 januari 2023 is.

De subsidieaanvraag wordt via e-mail aan het agentschap bezorgd op het e-mailadres lokalebesturen.woonbeleid@vlaanderen.be. Het agentschap bevestigt de ontvangst van de subsidieaanvraag.

In afwijking van het eerste lid heeft de initiatiefnemer de tijd tot en met 30 september 2019, respectievelijk tot en met 30 september 2022 om de documenten, vermeld in artikel 2.23, eerste lid, 7°, 8° en 9°, aan het agentschap te bezorgen.

Art. 2.23. De subsidieaanvraag bevat al de volgende gegevens en documenten:
1° de titel van het project;
2° de contactgegevens van de initiatiefnemer en, in voorkomend geval van de partners, en het nummer van de financiële rekening waarop de subsidie moet worden gestort;
3° de contactgegevens van de projectuitvoerder;
4° een beschrijving van het werkingsgebied van het project;
5° een verklaring dat de deelnemende gemeenten akkoord gaan met de uitvoering van de verplichte activiteiten;
6° een beschrijving van de aanvullende activiteiten voor de volledige subsidiëringsperiode, die bestaat uit:
a) een schematisch overzicht van de aanvullende activiteiten, waarbij wordt aangegeven in welke van de deelnemende gemeenten de activiteiten worden uitgevoerd;
b) een verantwoording van de keuze voor de aanvullende activiteiten;
c) voor elke activiteit afzonderlijk een omschrijving van de huidige situatie, het beoogde resultaat en de acties voor het eerste en het tweede werkingsjaar;
7° een kopie van de besluiten van de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten, waaruit het akkoord met de subsidieaanvraag blijkt;
8° de ledenlijst van de stuurgroep die het project begeleidt en ondersteunt conform artikel 2.26;
9° een bewijs van de oprichting van het intergemeentelijk samenwerkingsverband, vermeld in deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017;
10° de geplande startdatum van de subsidiëringsperiode.

De minister kan een model van subsidieaanvraag vaststellen.

Art. 2.24. Binnen een maand vanaf de datum van de ontvangst van de subsidieaanvraag deelt het agentschap de initiatiefnemer mee of de

subsidieaanvraag ontvankelijk is en in voorkomend geval, op welke wijze de subsidieaanvraag moet worden aangepast om ontvankelijk te zijn.

Nadat een subsidieaanvraag ontvankelijk is verklaard, oordeelt het agentschap of de subsidieaanvraag voldoet aan de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 2. Het agentschap legt het dossier voor aan de minister. Het dossier bevat het verslag van het verkennend overleg tussen de initiatiefnemer en het agentschap, vermeld in artikel 2.21, in voorkomend geval met de opmerkingen die het agentschap geformuleerd heeft.

Uiterlijk in de maand december van het jaar dat aan de geplande startdatum van de subsidiëringsperiode voorafgaat, neemt de minister een beslissing over de toekenning van een subsidie. Het agentschap brengt de initiatiefnemer op de hoogte van de beslissing van de minister.

Art. 2.25. §1. Voor elk werkingsjaar van de subsidiëringsperiode van het project betaalt het agentschap het subsidiebedrag in twee schijven uit: een voorschot van 70% en een saldo van 30%.

Het voorschot van 70% van het subsidiebedrag wordt uitbetaald in de tweede maand van het werkingsjaar.

Het saldo van het subsidiebedrag wordt uitbetaald na de beoordeling van het werkingsjaar. De beoordeling gebeurt op basis van de verslagen van de stuurgroepvergaderingen in het werkingsjaar en van het verslag van de eerste stuurgroepvergadering in het volgende werkingsjaar.

§2. Als uit de beoordeling van een werkingsjaar blijkt dat de subsidie onterecht is uitbetaald of moet worden verminderd, wordt dat bedrag in mindering gebracht van het saldo van het subsidiebedrag voor dat werkingsjaar en, als het in mindering te brengen bedrag groter is dan het saldo, teruggevorderd.

Hoofdstuk 4. Uitvoering en opvolging van de projecten

Art. 2.26. §1. De projecten worden begeleid en ondersteund door een stuurgroep waarin elke deelnemende gemeente is vertegenwoordigd door een gemeenteraadslid of een lid van het college van burgemeester en schepenen.

De stuurgroep komt minstens twee keer per werkingsjaar bijeen. Hij plant de activiteiten van het project en volgt de uitvoering ervan op. Het agentschap wordt uitgenodigd voor de vergaderingen van de stuurgroep.

§2. De uitnodiging voor een stuurgroepvergadering wordt minstens twee weken vooraf verstuurd en bevat de te bespreken agendapunten. Minstens twee werkdagen voor de stuurgroepvergadering beschikken de leden van de stuurgroep en het agentschap over de voorbereidende stukken bij de agendapunten.

De projectuitvoerder maakt een verslag op van een stuurgroepvergadering en bezorgt het verslag binnen drie weken aan de leden van de stuurgroep en aan het agentschap. De verslagen van de stuurgroepvergaderingen vormen de rapportering over de lopende subsidiëringsperiode.

Het agentschap kan opmerkingen formuleren bij het verslag van de stuurgroepvergadering. In voorkomend geval bezorgt het agentschap het verslag

met de opmerkingen binnen drie weken na de ontvangst aan de projectuitvoerder. De opmerkingen worden besproken op de eerstvolgende stuurgroepvergadering.

§3. Op de eerste stuurgroepvergadering van een werkingsjaar, die plaatsvindt in het eerste kwartaal, evalueert de stuurgroep de werking tijdens het afgelopen werkingsjaar.

Op de laatste stuurgroepvergadering van een werkingsjaar bespreekt de stuurgroep de planning van de acties en de beoogde resultaten per activiteit voor het volgende werkingsjaar.

Art. 2.27. De projectuitvoerder gebruikt de subsidie uitsluitend voor de financiering van de activiteiten die het Vlaamse Gewest heeft goedgekeurd.

Art. 2.28. De initiatiefnemer brengt het agentschap onmiddellijk op de hoogte van elke gebeurtenis of omstandigheid die een belangrijke invloed heeft op de zorgvuldige en ononderbroken uitvoering van het project.

Art. 2.29. Het agentschap kan de subsidiëring van het project eenzijdig en effectief stopzetten of herzien als wordt vastgesteld dat de doelstellingen die met het project gerealiseerd moeten worden, in het gedrang komen. In voorkomend geval kan het agentschap op eigen initiatief een stuurgroepvergadering samenroepen.

Hoofdstuk 5. Herziening van het pakket aanvullende activiteiten, toetreding en uittreding van gemeenten

Art. 2.30. §1. De initiatiefnemer van een project waaraan een subsidie wordt verleend met toepassing van dit besluit, kan voor de periode 2023-2025 een herziening vragen van een of elk van de volgende zaken:

- 1° het werkingsgebied van het project;
- 2° de aanvullende activiteiten in zijn activiteitenpakket.

§2. Uiterlijk op 30 juni 2022 dient de initiatiefnemer een herzieningsaanvraag in bij het agentschap. De herzieningsaanvraag bevat al de volgende gegevens en documenten:

- 1° de titel van het project;
- 2° de contactgegevens van de initiatiefnemer en, in voorkomend geval van de partners, en het nummer van de financiële rekening waarop de subsidie moet worden gestort;
- 3° de contactgegevens van de projectuitvoerder;
- 4° als het project een herziening van het werkingsgebied aanvraagt:
 - a) een beschrijving van het werkingsgebied van het project voor de periode van 1 januari 2023 tot 31 december 2025;
 - b) als een of meer gemeenten willen toetreden tot het project:
 - 1) het akkoord van de andere deelnemende gemeenten van het project met de toetreding;
 - 2) een verklaring dat de toetredende gemeenten akkoord gaan met de uitvoering van de verplichte activiteiten;
 - c) als een of meer gemeenten willen uittreden uit het project, het akkoord van de andere deelnemende gemeenten van het project met de uittreding;
 - d) de aangepaste ledenlijst van de stuurgroep die het project begeleidt en ondersteunt conform artikel 2.26;

- e) een bewijs van de oprichting van het intergemeentelijk samenwerkingsverband, vermeld in deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017;
- 5° als het project een herziening van de aanvullende activiteiten in zijn activiteitenpakket aanvraagt, een beschrijving van de aanvullende activiteiten voor de periode van 1 januari 2023 tot 31 december 2025, die bestaat uit:
- a) een schematisch overzicht van de aanvullende activiteiten, waarbij wordt aangegeven in welke van de deelnemende gemeenten de activiteiten worden uitgevoerd;
 - b) een verantwoording van de keuze voor de aanvullende activiteiten;
 - c) voor elke activiteit afzonderlijk een omschrijving van de huidige situatie, het beoogde resultaat en de acties voor 2023 en 2024;
- 6° een kopie van de besluiten van de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten, waaruit het akkoord met de herzieningsaanvraag blijkt.

De minister kan een model van herzieningsaanvraag vaststellen.

De aanvraag tot herziening wordt via e-mail aan het agentschap bezorgd op het e-mailadres lokalebesturen.woonbeleid@vlaanderen.be. Het agentschap bevestigt de ontvangst van de aanvraag.

In afwijking van het eerste lid heeft de initiatiefnemer de tijd tot en met 30 september 2022 om de documenten, vermeld in het eerste lid, 4°, b), 1), c) en d), en 6°, aan het agentschap te bezorgen.

§3. Binnen een maand vanaf de datum van de ontvangst van de herzieningsaanvraag deelt het agentschap de initiatiefnemer mee of de aanvraag ontvankelijk is en, in voorkomend geval, op welke wijze de aanvraag moet worden aangepast om ontvankelijk te zijn.

Nadat een herzieningsaanvraag ontvankelijk is verklaard, oordeelt het agentschap of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 2. Het agentschap legt het dossier voor aan de minister.

Uiterlijk in de maand december 2022 neemt de minister een beslissing over de herziening. Het agentschap brengt de initiatiefnemer op de hoogte van de beslissing van de minister.

Als de minister beslist om de aanvraag tot herziening geheel of gedeeltelijk goed te keuren, wordt de subsidie van het project herberekend conform artikel 2.19 voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2025.

Als de minister beslist om de aanvraag tot herziening af te keuren, blijft het oorspronkelijke subsidiebedrag behouden.

Hoofdstuk 6. Fusies van gemeenten

Art. 2.31. Dit artikel is van toepassing in geval van een samenvoeging van gemeenten als vermeld in deel 2, titel 8 en 9, van het decreet van 22 december 2017, waarbij de samenvoegingsdatum 1 januari 2019 is.

In dit artikel wordt verstaan onder:

- 1° nieuwe gemeente: de nieuwe gemeente, vermeld in artikel 343, 2°, van het voormelde decreet;

- 2° samengevoegde gemeenten: de samengevoegde gemeenten, vermeld in artikel 343, 4°, van het voormelde decreet;
- 3° samenvoegingsdatum: de samenvoegingsdatum, vermeld in artikel 343, 8°, van het voormelde decreet.

In afwijking van artikel 2.19, §2, van dit besluit wordt voor de volgende projecten waaraan een of meer nieuwe gemeenten deelnemen en waarvoor een subsidieaanvraag wordt ingediend voor een project met een ongewijzigd werkingsgebied, voor de berekening van de subsidie voor de verplichte activiteiten rekening gehouden met het aantal samengevoegde gemeenten en met het aantal private huishoudens per samengevoegde gemeente:

- 1° Lokaal Woonbeleid GAOZ;
- 2° Wooncentrum Meetjesland;
- 3° Wonen in Hamont-Achel, Neerpelt en Overpelt;
- 4° Goed Wonen in Nevele en Wachtebeke;
- 5° Wonen in Klein-Brabant.

Art. 2.32. §1. Dit artikel is van toepassing in geval van een samenvoeging van gemeenten als vermeld in deel 2, titel 8 en 9, van het decreet van 22 december 2017, waarbij de samenvoegingsdatum vastgesteld wordt op een latere datum dan 1 januari 2019.

In dit artikel wordt verstaan onder:

- 1° nieuwe gemeente: de nieuwe gemeente, vermeld in artikel 343, 2°, van het voormelde decreet;
- 2° samengevoegde gemeenten: de samengevoegde gemeenten, vermeld in artikel 343, 4°, van het voormelde decreet;
- 3° samenvoegingsdatum: de samenvoegingsdatum, vermeld in artikel 343, 8°, van het voormelde decreet.

§2. Als een of meer samengevoegde gemeenten deelnemen aan een bepaald project waaraan een subsidie wordt verleend met toepassing van dit deel, zonder dat een of meer andere samengevoegde gemeenten deelnemen aan een ander dergelijk project, neemt de nieuwe gemeente vanaf de samenvoegingsdatum deel aan dat project op voorwaarde dat de andere deelnemende gemeenten van het project akkoord gaan met de toetreding van de nieuwe gemeente.

In afwijking van het eerste lid kunnen de samengevoegde gemeenten uiterlijk twee maanden voor de samenvoegingsdatum samen beslissen om uit het project, vermeld in het eerste lid, te treden op voorwaarde dat:

- 1° minstens een van de samengevoegde gemeenten voor de samenvoegingsdatum niet deelneemt aan het voormelde project, en
- 2° de andere deelnemende gemeenten van het project akkoord gaan met de uittreding van de nieuwe gemeente.

Als de samengevoegde gemeenten niet tot overeenstemming komen, beslist de minister, nadat de betrokken actoren zijn gehoord, over de deelname van de nieuwe gemeente aan het project, vermeld in het eerste lid.

§3. Als twee of meer samengevoegde gemeenten deelnemen aan verschillende projecten waaraan een subsidie wordt verleend met toepassing van dit deel, beslissen de samengevoegde gemeenten uiterlijk twee maanden voor de samenvoegingsdatum samen uit welk project ze treden en tot welk project ze toetreden. De nieuwe gemeente neemt vanaf de samenvoegingsdatum deel aan het

project waartoe de samengevoegde gemeenten hebben beslist toe te treden op voorwaarde dat:

- 1° de andere deelnemende gemeenten van het project waartoe de nieuwe gemeente zal toetreden, akkoord gaan met de toetreding;
- 2° de andere deelnemende gemeenten van het project waaruit de nieuwe gemeente zal uittreden, akkoord gaan met de uittreding.

In afwijking van het eerste lid kunnen de samengevoegde gemeenten uiterlijk twee maanden voor de samenvoegingsdatum samen beslissen om uit de verschillende projecten, vermeld in het eerste lid, te treden op voorwaarde dat de andere deelnemende gemeenten van het project akkoord gaan met de uittreding van de nieuwe gemeente.

Als de samengevoegde gemeenten niet tot overeenstemming komen, worden ze geacht samen te hebben beslist om uit de verschillende projecten te treden.

§3. In elk van de gevallen, vermeld in paragraaf 1 en 2, wordt het subsidiebedrag herberekend conform artikel 2.19 voor de periode vanaf de samenvoegingsdatum tot de einddatum van de subsidiëringsperiode.

§4. Als een project waaraan een subsidie wordt verleend met toepassing van dit deel, als gevolg van een samenvoeging van gemeenten niet meer voldoet aan de voorwaarde van een werkingsgebied met minstens twee gemeenten, vermeld in artikel 2.11, eerste lid, wordt de subsidiëringsperiode automatisch stopgezet op de dag voor de samenvoegingsdatum.

Titel 5. Bijzondere subsidie voor projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter

Art. 2.33. §1. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbaar zijn, kan de minister een bijzondere subsidie toekennen.

Een bijzondere subsidie kan worden toegekend aan projecten waaraan een subsidie wordt verleend met toepassing van titel 4 van dit deel, en aan samenwerkingsverbanden van gemeenten als vermeld in artikel 388, 1°, van het decreet van 22 december 2017, die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° ze hebben een vernieuwend of experimenteel karakter;
- 2° ze hebben een beperkte tijdsduur die niet langer is dan drie jaar en die niet verlengd kan worden;
- 3° de kennis en ervaring die in het project worden opgedaan, zijn overdraagbaar naar andere regio's of kunnen gedeeld worden met andere samenwerkingsverbanden.

Het vernieuwende of experimentele karakter, vermeld in het tweede lid, 1°, kan blijken uit:

- 1° de doelgroep tot wie het project zich richt, die onvoldoende door andere ondersteunende maatregelen wordt opgevangen;
- 2° de methodologische aanpak van het project;
- 3° de bevordering van de afstemming en samenwerking met andere actoren die actief zijn op het vlak van wonen.

Voor de uitvoering van de projecten kunnen de initiatiefnemers, vermeld in het tweede lid, een beroep doen op een of meer partners.

§2. De bijzondere subsidies kunnen alleen aangewend worden om personeelskosten en werkingskosten van het ingediende project te financieren.

In de aanvraag van de bijzondere subsidie wordt aangetoond dat deze personeelskosten en werkingskosten, vermeld in het eerste lid, daadwerkelijk dienen voor de uitvoering van het project.

Projecten die in aanmerking kunnen komen voor een andere subsidieregeling die wordt uitgevaardigd door het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap, komen niet in aanmerking voor de subsidie, vermeld in dit artikel.

§3. De minister kan een oproep tot inschrijving voor de toekenning van bijzondere subsidies organiseren.

De minister stelt de modaliteiten vast waaraan de aanvragen van bijzondere subsidies moeten voldoen.

Het agentschap onderzoekt of een aanvraag van een bijzondere subsidie voldoet aan de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1 en 2, en aan de modaliteiten, vastgesteld krachtens het tweede lid. Als een aanvraag niet voldoet aan de voormelde voorwaarden en modaliteiten, is de aanvraag onontvankelijk.

Het agentschap onderzoekt de ingediende ontvankelijke aanvragen en verleent advies aan de minister over de toekenning en de grootte van de bijzondere subsidie.

De minister neemt een beslissing over de toekenning en over de grootte van de bijzondere subsidie uiterlijk drie maanden na de uiterste indieningsdatum van de aanvragen tot subsidiëring. Het agentschap brengt de initiatiefnemer op de hoogte van de beslissing van de minister.

§4. De initiatiefnemer dient jaarlijks een verantwoordingsdossier in bij het agentschap. Als de initiatiefnemer een project is waaraan een subsidie wordt verleend met toepassing van titel 4, wordt het verantwoordingsdossier besproken op de stuurgroep van het project.

§5. De bijzondere subsidie wordt als volgt beschikbaar gesteld:

- 1° een voorschot van 70% van het subsidiebedrag wordt uitbetaald in de eerste maand van het werkingsjaar. Voor het eerste werkingsjaar wordt het voorschot van 70% van het subsidiebedrag uitbetaald na de kennisgeving van de beslissing waarin de bijzondere subsidie wordt toegekend;
- 2° het saldo van het subsidiebedrag wordt uitbetaald na de beoordeling van het werkingsjaar. De beoordeling gebeurt op basis van een verantwoordingsdossier.

Als uit de beoordeling van een werkingsjaar blijkt dat de subsidie onterecht is uitbetaald of moet worden verminderd, worden die bedragen in mindering gebracht van het saldo van het subsidiebedrag voor dat werkingsjaar en, als het in mindering te brengen bedrag groter is dan het saldo, teruggevorderd.

Deel 3. Planning en monitoring

Titel 1. Vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 2.34. De minister kan een gemeente geheel of gedeeltelijk vrijstellen van de specifieke inhaalbeweging onder de voorwaarden en volgens de procedure, vermeld in deze titel.

Hoofdstuk 2. Procedure voor de aanvraag en beoordeling van een gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging

Art. 2.35. Een gemeente die een specifieke inhaalbeweging moet realiseren, kan met een beveiligde zending een aanvraag tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging indienen bij het agentschap.

In het eerste lid wordt verstaan onder beveiligde zending: een van de volgende betekeningswijzen:

- 1° een aangetekende brief;
- 2° een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 3° een elektronische aangetekende zending;
- 4° elke andere betekeningswijze die de minister bepaalt, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

Art. 2.36. De aanvraag tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging bevat het wetenschappelijk onderbouwde dossier, vermeld in artikel 2.32, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 2.37. Binnen een termijn van een maand vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag deelt het agentschap de gemeente schriftelijk mee of de aanvraag ontvankelijk is en, in voorkomend geval, op welke wijze de aanvraag moet worden aangepast om ontvankelijk te zijn.

Nadat een aanvraag ontvankelijk is verklaard, oordeelt het agentschap of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 2.32, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en in deze titel. Het agentschap legt het dossier voor aan de minister.

Binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum waarop de aanvraag ontvankelijk wordt verklaard, neemt de minister een beslissing over de aanvraag tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging.

Als de minister binnen de termijn, vermeld in het derde lid, geen beslissing neemt, wordt de aanvraag geacht te zijn goedgekeurd.

Het agentschap brengt de gemeente schriftelijk op de hoogte van de beslissing over de aanvraag, vermeld in het derde lid, en van het gebrek aan een beslissing binnen de termijn, vermeld in het vierde lid.

Hoofdstuk 3. Criteria voor de beoordeling van de aanvraag tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging

Afdeling 1. Gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging conform artikel 2.32, §2, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 2.38. De minister kan de gemeente die aantoonbaar voldoet aan het criterium, vermeld in artikel 2.32, §2, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, geheel vrijstellen van de specifieke inhaalbeweging.

De minister kan de gemeente die op de wijze, vermeld in artikel 2.32, §2, eerste lid, 1°, van de voormelde codex, aantoont dat de specifieke inhaalbeweging niet volledig kan worden gerealiseerd, gedeeltelijk vrijstellen van de specifieke inhaalbeweging.

In afwijking van het eerste en het tweede lid kan de minister een gemeente niet geheel of gedeeltelijk vrijstellen van de specifieke inhaalbeweging als de gemeente geen actieprogramma als vermeld in artikel 2.6 van de voormelde codex, heeft vastgesteld.

Afdeling 2. Gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging conform artikel 2.32, §2, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 2.39. De minister kan de gemeente die aantoont dat voldaan is aan het criterium, vermeld in artikel 2.32, §2, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, geheel vrijstellen van de specifieke inhaalbeweging.

Afdeling 3. Vermindering van de specifieke inhaalbeweging conform artikel 2.32, §2, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Onderafdeling 1. Woningen en voorzieningen die bestemd zijn voor het begeleid wonen van jongeren, en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten

Art. 2.40. De minister kan de gemeente die aantoont dat op haar grondgebied woningen of voorzieningen als vermeld in artikel 2.32, §2, eerste lid, 3°, a), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, aanwezig zijn, conform artikel 2.32, §2, tweede lid, van de voormelde codex een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met maximaal de helft verlenen.

Die vermindering bedraagt één te verwezenlijken sociale huurwoning per vijftien woningen als vermeld in het eerste lid, of per vijftien opvangplaatsen in voorzieningen als vermeld in het eerste lid.

Onderafdeling 2. Open en gesloten asielcentra

Art. 2.41. §1. De minister kan de gemeente die aantoont dat op haar grondgebied een open asielcentrum aanwezig is, conform artikel 2.32, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met maximaal de helft verlenen.

Die vermindering bedraagt één te verwezenlijken sociale huurwoning per vijftien opvangplaatsen in het open asielcentrum, vermeld in het eerste lid.

In afwijking van het eerste lid kan de minister de gemeente die aantoont dat op haar grondgebied een open asielcentrum met ten minste tweehonderd opvangplaatsen aanwezig is, conform artikel 2.32, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met meer dan de helft verlenen.

§2. De minister kan de gemeente die aantoont dat op haar grondgebied een gesloten asielcentrum aanwezig is, een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met maximaal een vierde verlenen.

Die vermindering bedraagt één te verwezenlijken sociale huurwoning per vijftien opvangplaatsen in het gesloten asielcentrum, vermeld in het eerste lid.

Onderafdeling 3. Doortrekkersterreinen en residentiële terreinen voor woonwagenbewoners

Art. 2.42. De minister kan de gemeente die aantoonst dat op haar grondgebied een of meer doortrekkersterreinen of residentiële woonwagenterreinen aanwezig zijn, conform artikel 2.32, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met maximaal de helft verlenen.

De vermindering bedraagt één te verwezenlijken sociale huurwoning per tien standplaatsen op het doortrekkersterrein.

De vermindering bedraagt één te verwezenlijken sociale huurwoning per standplaats op het residentiële woonwagenterrein.

Afdeling 4. Vermindering van de specifieke inhaalbeweging conform artikel 2.32, §2, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 2.43. De minister kan de gemeente die aantoonst dat op haar grondgebied een of meer huurwoningen als vermeld in artikel 2.32, §2, eerste lid, 4°, a), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, aanwezig zijn conform artikel 2.32, §2, tweede lid, van de voormelde codex een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met maximaal de helft verlenen.

Die vermindering bedraagt één te verwezenlijken sociale huurwoning per huurwoning als vermeld in het eerste lid.

Een huurwoning als vermeld in het eerste lid, die leidt tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging van de gemeente waar de woning ligt, telt niet mee voor het bindend sociaal objectief van de gemeente in kwestie, ook al wordt de woning later overgedragen of in beheer gegeven aan een andere sociale woonorganisatie of aan een ander openbaar bestuur dat actief is in de gemeente.

Titel 2. Monitoring

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 2.44. In deze titel wordt verstaan onder beveiligde zending: een van de volgende betekeniswijzen:

- 1° een aangetekende brief;
- 2° een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 3° een elektronische aangetekende zending;
- 4° elke andere betekeniswijze die de minister heeft toegestaan, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

Art. 2.45. Een sociaal woonaanbod is gerealiseerd vanaf de volgende tijdstippen:

- 1° bij de realisatie van huurwoningen die worden onderverhuurd door een SVK: vanaf de datum van ondertekening van de onderhuurovereenkomst;
- 2° bij de realisatie van andere huurwoningen dan die, vermeld in punt 1°, die worden verhuurd door een initiatiefnemer als vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021: vanaf de datum van ondertekening van de huurovereenkomst;

- 3° bij de realisatie van koopwoningen en kavels die worden overgedragen door een initiatiefnemer als vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021: vanaf de datum van de voorlopige oplevering.

Art. 2.46. Met behoud van de toepassing van artikel 2.45 wordt onder een toename van het sociaal woonaanbod ten minste verstaan:

- 1° nieuwbouw van sociale woningen;
- 2° vervangingsbouw die leidt tot een uitbreiding van het aantal sociale woningen;
- 3° renovatie die leidt tot een uitbreiding van het aantal sociale woningen;
- 4° omvorming van gebouwen tot sociale woningen;
- 5° opsplitsing van een sociale woning in meerdere sociale woningen;
- 6° eerste verhuur of eerste onderverhuur van woningen conform een van de volgende reglementeringen:
- a) 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;
 - b) het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
 - c) het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest apb, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest apb, goedgekeurd bij besluit van de Provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari 2014;
 - d) boek 6 van dit besluit;
- 7° verwezenlijking van sociale kavels;
- 8° opsplitsing van een perceel of kavel in sociale kavels;
- 9° overdracht van woningen of kavels conform een van de volgende reglementeringen:
- a) het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
 - b) het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
 - c) het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest apb, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest apb, goedgekeurd bij besluit van de Provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari 2014;
 - d) artikel 4.55 tot en met 4.58, artikel 4.150 tot en met 4.155 en boek 5, deel 8, van dit besluit;
- 10° terugname van huurwoningen met toepassing van het recht van wederinkoop, vermeld in artikel 5.92, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Onder een afname van het aanbod aan sociale huurwoningen wordt ten minste verstaan:

- 1° sloop of afbraak van sociale huurwoningen;
- 2° vervangingsbouw die leidt tot een vermindering van het aantal sociale huurwoningen;
- 3° renovatie die leidt tot een vermindering van het aantal sociale huurwoningen;
- 4° omvorming van sociale huurwoningen tot gebouwen met een andere functie dan wonen;
- 5° samenvoeging van twee of meer sociale huurwoningen tot één sociale huurwoning;
- 6° einde van de verhuring of onderverhuring van woningen conform een van de volgende reglementeringen:
 - a) 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;
 - b) het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
 - c) het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest apb, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest apb, goedgekeurd bij besluit van de Provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari 2014;
 - d) boek 6 van dit besluit;
- 7° verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurder in het kader van het kooprecht, vermeld in artikel 43 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor 24 april 2017;
- 8° verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurder of aan derden conform de voorwaarden en de procedure voor de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, vastgesteld krachtens artikel 4.45, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hoofdstuk 2. Monitoring van het sociaal woonaanbod, de sociale eigendomsverwerving en het aanbod van standplaatsen voor woonwagens

Afdeling 1. Gegevensverstrekking over het geplande sociaal woonaanbod

Art. 2.47. De VMSW bezorgt het agentschap jaarlijks uiterlijk op 30 april een overzicht van het geplande sociaal woonaanbod per gemeente, waarbij ze een onderscheid maakt tussen de volgende categorieën van verrichtingen:

- 1° de bouw van een of meer sociale of daarmee gelijkgestelde woningen die een toename van het sociaal woonaanbod oplevert en aan een van de volgende voorwaarden voldoet:
 - a) de verrichting is opgenomen in de meerjarenplanning;
 - b) de verrichting is opgenomen in de kortetermijnplanning;
 - c) voor de verrichting zijn middelen toegewezen op een jaarbudget, en de werkzaamheden zijn nog niet voltooid;
 - d) de financiering gebeurt met eigen middelen van de initiatiefnemer of met een marktconforme lening en de VMSW heeft vastgesteld dat naargelang het geval het voorontwerp, het uitvoeringsdossier of het gunningsdossier in overeenstemming is met de technische normen en de prijsnormen;

- 2° de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van een of meer sociale of daarmee gelijkgestelde woningen die een toename van het sociaal woonaanbod oplevert en aan een van de volgende voorwaarden voldoet:
 - a) de verrichting is opgenomen in de meerjarenplanning;
 - b) de verrichting is opgenomen in de kortetermijnplanning;
 - c) voor de verrichting zijn middelen toegewezen op een jaarbudget, en de werkzaamheden zijn nog niet voltooid;
 - d) de financiering gebeurt met eigen middelen van de initiatiefnemer of met een marktconforme lening en de VMSW heeft vastgesteld dat naargelang het geval het voorontwerp, het uitvoeringsdossier of het gunningsdossier in overeenstemming is met de technische normen en de prijsnormen;
- 3° de verkaveling van gronden met infrastructuraanleg:
 - a) de verrichting is opgenomen in de meerjarenplanning;
 - b) de verrichting is opgenomen in de kortetermijnplanning;
 - c) voor de verrichting zijn middelen toegewezen op een jaarbudget, en de werkzaamheden zijn nog niet voltooid;
 - d) de financiering gebeurt met eigen middelen van de initiatiefnemer of met een marktconforme lening en de VMSW heeft vastgesteld dat naargelang het geval het voorontwerp, het uitvoeringsdossier of het gunningsdossier in overeenstemming is met de technische normen en de prijsnormen.

Voor elk van de verrichtingen, vermeld in het eerste lid, geeft de VMSW de omvang aan van het geplande sociaal woonaanbod, uitgedrukt in aantallen bijkomende huurwoningen, koopwoningen en kavels.

Afdeling 2. Gegevensverstrekking over de toe- en afname van het sociaal woonaanbod

Art. 2.48. De VMSW bezorgt het agentschap jaarlijks uiterlijk op 30 april een overzicht van de volgende typen sociaal woonaanbod in elke gemeente:

- 1° een lijst van huurwoningen die op 31 december van het voorgaande jaar door de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen of de SVK's worden verhuurd of onderverhuurd conform een van de volgende reglementeringen:
 - a) 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;
 - b) het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest apb, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest apb, goedgekeurd bij besluit van de Provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari 2014;
 - c) boek 6 van dit besluit;
- 2° een lijst van koopwoningen en kavels die de VMSW of de sociale huisvestingsmaatschappijen in de periode van 1 januari 2008 tot en met 31 december van het voorgaande jaar hebben overgedragen conform een van de volgende reglementeringen:
 - a) het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;

- b) het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2011 betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
- c) het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest apb, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest apb, goedgekeurd bij besluit van de Provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari 2014;
- d) artikel 4.55 tot en met 4.58, artikel 4.150 tot en met 4.155 en boek 5, deel 8, van dit besluit.

Art. 2.49. Het VWF bezorgt het agentschap jaarlijks uiterlijk op 30 april een overzicht van de volgende typen sociaal woonaanbod in elke gemeente:

- 1° een lijst van huurwoningen die het VWF op 31 december van het voorgaande jaar verhuurt of onderverhuurt conform een van de reglementeringen, vermeld in artikel 2.48, 1°;
- 2° een lijst van koopwoningen die het VWF in de periode van 1 januari 2008 tot en met 31 december van het voorgaande jaar door heeft overgedragen conform een van de reglementeringen, vermeld in artikel 2.48, 2°.

Art. 2.50. Elke gemeente bezorgt het agentschap jaarlijks uiterlijk op 30 april een overzicht van de volgende typen sociaal woonaanbod:

- 1° de huurwoningen op haar grondgebied waarvan de eerste verhuring of onderverhuring conform een van de volgende reglementeringen dateert van na de nulmeting, en die een openbaar bestuur op 31 december van het voorgaande jaar verhuurt of onderverhuurt conform een van de reglementeringen, vermeld in artikel 2.48, 1°;
- 2° de koopwoningen en kavels op haar grondgebied die een openbaar bestuur in de periode van 1 januari 2008 tot en met 31 december van het voorgaande jaar heeft overgedragen conform een van de reglementeringen, vermeld in artikel 2.48, 2°.

Afdeling 3. Gegevensverstrekking over de sociale eigendomsverwerving

Art. 2.51. De VMSW bezorgt het agentschap jaarlijks uiterlijk op 30 april een overzicht per provincie van de bijzondere sociale leningen die in het voorgaande jaar zijn verstrekt voor de financiering van de aankoop van een woning die in het Vlaamse Gewest ligt als vermeld in artikel 5.66, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 2.52. Het VWF bezorgt het agentschap jaarlijks uiterlijk op 30 april een overzicht per provincie van de bijzondere sociale leningen die in het voorgaande jaar zijn verstrekt voor de financiering van de aankoop van een woning die in het Vlaamse Gewest ligt als vermeld in artikel 5.66, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Afdeling 4. Gegevensverstrekking over het aanbod van standplaatsen voor woonwagens

Art. 2.53. Het agentschap maakt jaarlijks in de maand januari op basis van de beschikbare informatie een lijst bekend van het bestaande aanbod van standplaatsen voor woonwagens op residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen.

Uiterlijk op 30 april van dat jaar bezorgt elke gemeente het agentschap een overzicht van residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen op haar grondgebied die niet voorkomen op de lijst, vermeld in het eerste lid.

Op basis van de tijdig bezorgde aanvullingen van de gemeenten, vermeld in het tweede lid, maakt het agentschap op het moment van de bekendmaking, vermeld in artikel 2.59, tweede lid, een geactualiseerd overzicht per gemeente bekend van het bestaande aanbod van standplaatsen voor woonwagens op residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen.

Hoofdstuk 3. Voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief

Art. 2.54. De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op de tweejaarlijkse voortgangstoetsen die het agentschap na 2014 uitvoert.

Art. 2.55. Voor elke gemeente waar het bindend sociaal objectief nog niet is bereikt, berekent het agentschap:

- 1° het percentage geplande sociale huurwoningen op basis van de formule Plan Huur/Obj Huur, waarbij:
 - a) Plan Huur: het aantal geplande sociale en daarmee gelijkgestelde huurwoningen, vermeld in artikel 2.47;
 - b) Obj Huur: het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, vastgesteld conform artikel 2.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° het percentage gerealiseerde sociale huurwoningen op basis van de formule Real Huur/Obj Huur, waarbij:
 - a) Real Huur: het aantal gerealiseerde sociale en daarmee gelijkgestelde huurwoningen in de periode van 1 januari 2008 tot en met 31 december van het jaar voor het jaar waarin de voortgangstoets wordt uitgevoerd;
 - b) Obj Huur: het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, vastgesteld conform artikel 2.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het percentage geplande sociale huurwoningen, vastgesteld conform het eerste lid, 1°, en het percentage gerealiseerde sociale huurwoningen, vastgesteld conform het eerste lid, 2°, worden vergeleken met het groeipad voor sociale huurwoningen.

Een gemeente volgt het groeipad voor sociale huurwoningen als aan een of elk van de volgende criteria is voldaan:

- 1° het percentage gerealiseerde sociale huurwoningen is gelijk aan of groter dan het groeipad;
- 2° de som van het percentage geplande sociale huurwoningen en het percentage gerealiseerde sociale huurwoningen is groter dan het groeipad, verhoogd met 20%.

Art. 2.56. Op basis van de resultaten van de berekeningen en vergelijkingen, vermeld in artikel 2.55, brengt het agentschap de gemeenten voorlopig onder in een van de volgende categorieën:

- 1° categorie 1: gemeenten die het groeipad volgen;
- 2° categorie 2: gemeenten die het groeipad niet volgen.

Het agentschap brengt de gemeenten met een beveiligde zending op de hoogte van de voorlopige indeling in categorieën, vermeld in het eerste lid.

Art. 2.57. §1. Elke gemeente die voorlopig wordt ingedeeld in categorie 2, bezorgt het agentschap met een beveiligde zending een plan van aanpak binnen een termijn van drie maanden die ingaat op de dag na de dag van de kennisgeving door het agentschap over de voorlopige indeling in categorieën. In dat plan van aanpak toont de gemeente aan dat ze voldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te bereiken door een van de volgende opties uit werken:

- 1° het vooropgestelde sociaal woonaanbod kan volledig gerealiseerd worden door de sociale woonorganisaties of de openbare besturen, vermeld in paragraaf 2;
- 2° de gemeente wendt het instrumentarium voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod regelmatig aan als vermeld in paragraaf 3, en bereikt voor elk van de prestatievelden, vermeld in paragraaf 4, het minimaal vereiste uitvoeringsniveau.

Het plan van aanpak wordt voorafgaandelijk goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

§2. Een gemeente toont aan dat het vooropgestelde sociaal woonaanbod volledig en binnen de termijn voor realisatie van de verschillende deelobjectieven gerealiseerd kan worden op gronden van de sociale woonorganisaties of de openbare besturen door het agentschap elk van de volgende documenten te bezorgen:

- 1° een lijst met gronden die de sociale woonorganisaties of de openbare besturen in eigendom hebben;
- 2° een op het lokaal woonoverleg afgesproken planning voor de realisatie van een bijkomend sociaal woonaanbod op de gronden, vermeld in punt 1°.

§3. Een gemeente wendt het instrumentarium voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod regelmatig aan als ze elk van de volgende verplichtingen nakomt:

- 1° de rechtsplicht, vermeld in artikel 2.29, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nakomen;
- 2° de gezamenlijke oppervlakte berekenen van de onbebouwde bouwgronden en kavels die Vlaamse besturen in eigendom hebben en, in voorkomend geval, van de Vlaamse semipublieke rechtspersonen aan de hand van een geactualiseerd register van onbebouwde percelen als vermeld in artikel 2.2.5 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, en een actieprogramma als vermeld in artikel 2.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, opmaken en uitvoeren.

§4. Met behoud van de toepassing van paragraaf 3 wordt een gemeente beoordeeld op de onderstaande prestatievelden:

- 1° voeren van een beleid inzake bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen;
- 2° aanwenden van het lokaal woonoverleg, vermeld in artikel 2.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, om het bindend sociaal objectief te bereiken.

Voor het prestatieveld, vermeld in het eerste lid, 1°, beschikt de gemeente minimaal over een geactualiseerd leegstandsregister als vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor het prestatieveld, vermeld in het eerste lid, 2°, beschikt de gemeente minimaal over een lokaal woonoverleg dat ten minste twee keer per jaar samenkomt, en een verslag waaruit blijkt dat de gemeente:

- 1° actief gezocht heeft naar locaties voor sociale woonprojecten;
- 2° doelgroepen voor sociaal wonen afbakt op basis van wachtlijsten of gegevens van het lokaal sociaal beleid.

§5. Na mededeling aan de Vlaamse Regering kan de minister het minimaal vereiste uitvoeringsniveau van de prestatievelden, vermeld in paragraaf 4, verhogen of bijkomende prestatievelden opleggen.

Art. 2.58. §1. Het agentschap brengt de gemeenten die voorlopig ondergebracht zijn in categorie 2, onder in een van de volgende categorieën:

- 1° categorie 2a: gemeenten die het groeipad niet volgen, maar voldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken;
- 2° categorie 2b: gemeenten die het groeipad niet volgen en onvoldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken.

Een gemeente die nalaat tijdig een plan van aanpak als vermeld in artikel 2.57, aan het agentschap te bezorgen en daarvoor geen geldige reden opgeeft, wordt ondergebracht in categorie 2b als vermeld in het eerste lid, 2°.

Het agentschap bezorgt de minister een lijst met de gemeenten die ondergebracht worden in categorie 2b. Na mededeling aan de Vlaamse Regering keurt de minister de lijst goed. De goedgekeurde lijst wordt bekendgemaakt.

§2. Een gemeente die definitief wordt ondergebracht in categorie 2b, kan een overeenkomst sluiten met een of meer sociale woonorganisaties of openbare besturen. In die overeenkomst gaan de partijen het engagement aan om in de periode van drie jaar die volgt op de datum van sluiting de maatregelen voor een bijkomend sociaal woonaanbod in de gemeente op te starten. De minister kan zich als derde partij aansluiten bij die overeenkomst.

§3. Een gemeente die definitief wordt ingedeeld in categorie 2b en geen overeenkomst als vermeld in paragraaf 1 heeft gesloten, wordt geacht kennelijk onvoldoende inspanningen te leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken als vermeld in artikel 2.23, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Na mededeling aan de Vlaamse Regering sluit de minister een overeenkomst met een sociale woonorganisatie die bereid is om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van een gemeente als vermeld in het eerste lid, te realiseren.

In de overeenkomst wordt bepaald dat de sociale woonorganisatie de minister periodiek een voortgangsrapport bezorgt waarin ze, naast een stand van zaken van de realisatie van het vereiste sociaal woonaanbod, aangeeft in welke mate de gemeente meewerkt aan de implementatie van de overeenkomst. Als een sociale woonorganisatie van oordeel is dat een gemeente niet of onvoldoende meewerkt, motiveert de sociale woonorganisatie dat in het voortgangsrapport. De sociale woonorganisatie bezorgt de gemeente met een beveiligde zending een afschrift van het voortgangsrapport.

Als een sociale woonorganisatie in een voortgangsrapport als vermeld in het eerste lid, aangeeft dat een gemeente niet of onvoldoende meewerkt, kan de gemeente in kwestie binnen een termijn van een maand, die ingaat op de dag na de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, de sociale woonorganisatie met een

beveiligde zending een reactie op het voortgangsrapport bezorgen. De gemeente bezorgt de minister een afschrift van de reactie.

Op basis van het voortgangsrapport van de sociale woonorganisatie, vermeld in het eerste lid, en de reactie van de gemeente, vermeld in het tweede lid, beslist de minister of een gemeente haar verplichting tot medewerking aan de implementatie van de overeenkomst al dan niet nakomt. Als de minister oordeelt dat de gemeente haar verplichting niet nakomt, kan hij het sanctiemechanisme, vermeld in artikel 2.23, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in werking stellen.

Hoofdstuk 4. Beoordeling of het bindend sociaal objectief van een gemeente bereikt is

Afdeling 1. Ambtshalve door het agentschap

Art. 2.59. Op basis van de gegevens waarover het agentschap op 30 april van elk jaar beschikt met toepassing van artikel 2.47, artikel 2.48, artikel 2.49 en artikel 2.50:

- 1° maakt het agentschap per gemeente een actueel overzicht van het geplande en het gerealiseerde sociaal woonaanbod;
- 2° berekent het agentschap per gemeente voor de sociale en daarmee gelijkgestelde huurwoningen de nettotoename ten opzichte van de nulmeting. Dat is het verschil tussen de toename en de afname van sociale huurwoningen.

Het agentschap maakt de resultaten van de berekening, vermeld in het eerste lid, bekend.

Het bindend sociaal objectief van een gemeente is pas bereikt als voor de sociale en daarmee gelijkgestelde huurwoningen de nettotoename ten opzichte van de nulmeting overeenstemt met het objectief voor sociale huurwoningen.

Art. 2.60. Als het agentschap op basis van de berekening, vermeld in artikel 2.59, eerste lid, vaststelt dat het bindend sociaal objectief van een gemeente bereikt is, wordt de gemeente daarvan met een beveiligde zending op de hoogte gebracht.

De kennisgeving, vermeld in het eerste lid, geeft de gemeente het recht om een gemeentelijk bericht bekend te maken waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief bereikt is.

Art. 2.61. Op basis van de gegevens waarover het agentschap op 30 april 2026 beschikt, gaat het voor elke gemeente na of het bindend sociaal objectief uiterlijk op 31 december 2025 is bereikt.

Als een gemeente met toepassing van artikel 2.31, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een uitstel van ten hoogste vijf jaar gekregen heeft, gaat het agentschap in afwijking van het eerste lid na het verstrijken van die termijn van uitstel na of het bindend sociaal objectief van die gemeente tijdig is bereikt.

Afdeling 2. Op initiatief van de gemeente

Art. 2.62. Als een gemeente van oordeel is dat haar bindend sociaal objectief is bereikt, meldt ze dat aan het agentschap, samen met een motiveringsnota ter staving van het feit dat het bindend sociaal objectief bereikt is.

De minister bepaalt de vorm en de minimale inhoud van de motiveringsnota, vermeld in het eerste lid. De gemeente voegt minstens een actueel overzicht toe van de typen sociaal woonaanbod, respectievelijk vermeld in artikel 2.50, 1°.

Art. 2.63. Op basis van de gegevens over de toe- en afname van het sociaal woonaanbod waarover het beschikt, berekent het agentschap voor de sociale en daarmee gelijkgestelde huurwoningen de nettotoename ten opzichte van de nulmeting. Dat is het verschil tussen de toename en de afname van sociale en daarmee gelijkgestelde huurwoningen.

Het agentschap kan voor de berekening, vermeld in het eerste lid, bij de VMSW en bij het VWF een actueel overzicht opvragen van de typen sociaal woonaanbod, vermeld in artikel 2.48 en 2.49, in de gemeente.

Artikel 2.59, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

Art. 2.64. §1. Als het agentschap op basis van de berekening, vermeld in artikel 2.63, eerste lid, vaststelt dat het bindend sociaal objectief van de gemeente bereikt is, wordt de gemeente daarvan met een beveiligde zending op de hoogte gebracht.

De kennisgeving, vermeld in het eerste lid, geeft de gemeente het recht om een gemeentelijk bericht bekend te maken waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief bereikt is.

§2. Als het agentschap op basis van de berekening, vermeld in artikel 2.63, eerste lid, vaststelt dat het bindend sociaal objectief van een gemeente nog niet bereikt is, wordt de gemeente daarvan met een beveiligde zending op de hoogte gebracht.

Titel 3. Territoriale planning

Art. 2.65. Zonder afbreuk te doen aan de bepaling van artikel 2.67, eerste lid, worden de gebieden als woonvernieuwingsgebied erkend, die gevormd zijn door de statistische buurten samen te voegen, zoals vastgesteld door het Nationaal Instituut van de Statistiek, die gelegen zijn in het Vlaamse Gewest en die aan al de volgende criteria voldoen:

- 1° de statistische buurt telt minstens tweehonderd inwoners;
- 2° de bevolkingsdichtheid in de statistische buurt bedraagt minstens vier inwoners per hectare;
- 3° minstens 11% van de woningen in de statistische buurt vertoont minstens één gebrek aan de buitenkant of minstens 20% van de woningen beschikt niet over klein comfort;
- 4° de statistische buurt behoort tot een cluster van buurten met vergelijkbare kenmerken die op de meeste of op alle van de volgende variabelen merkkelijk slechter scoort dan het Vlaamse gemiddelde:
 - a) aandeel slechte woningen;
 - b) aandeel woningen zonder klein comfort;
 - c) aandeel woningen gebouwd voor 1945;
 - d) aandeel woningen met een cumulatie van ontbrekende gerieflijkheden;
 - e) aandeel woningen met privétoilet;
 - f) aandeel woningen met badkamer;

- g) aandeel woningen met centrale verwarming;
- h) aandeel huurappartementen;
- i) aandeel woningen van minder dan 35 m²;
- j) oppervlakte per bewoner.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt verstaan onder:

- 1° gebrek aan de buitenkant: een gebrek aan een essentieel uitwendig bouwonderdeel, namelijk het dak, een gevel of een raam;
- 2° klein comfort: stromend water, toilet met waterspoeling en een badkamer of stortbad;
- 3° gerieflijkheden: stromend water, met privétoilet, een badkamer of stortbad, een afvoersysteem voor afvalwater en een minimale oppervlakte van de woning.

De gebieden, aangeduid in de bijlage 2 van dit besluit, worden als woonvernieuwingsgebieden beschouwd. Deze lijst van woonvernieuwingsgebieden, kan na advies van de onderzoeksceel, vermeld in artikel 2.39 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, periodiek worden aangepast door de Vlaamse Regering, op basis van de actualisering van de gegevens, vermeld in artikel 2.38, tweede lid, van de voormelde codex.

Art. 2.66. Zonder afbreuk te doen aan artikel 2.67, eerste lid, worden de gebieden als woningbouwgebied erkend, die gevormd worden door de statistische buurten samen te voegen, zoals vastgesteld door het Nationaal Instituut voor de Statistiek, die gelegen zijn in het Vlaamse Gewest, die aan al de volgende criteria voldoen, en die niet erkend zijn als woonvernieuwingsgebied conform artikel 2.65:

- 1° de statistische buurt telt minstens tweehonderd inwoners;
- 2° de bevolkingsdichtheid in de statistische buurt bedraagt vier inwoners per hectare.

De gebieden, aangeduid in de bijlage 3 van dit besluit, worden als woningbouwgebieden beschouwd. De lijst van woningbouwgebieden, kan na advies van de onderzoeksceel, vermeld in artikel 2.39 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, periodiek worden aangepast door de Vlaamse Regering, op basis van de actualisering van de gegevens, vermeld in artikel 2.38, tweede lid, van de voormelde codex.

Art. 2.67. De renovatie, verbetering of aanpassing van woningen en de bouw ervan binnen de woonvernieuwings- en de woningbouwgebieden blijft onderworpen aan de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Het agentschap bezorgt aan elke gemeente een plan waarop de afbakening van de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden gedetailleerd is weergegeven, alsook een dossier met de meest recente gegevens op basis waarvan de statistische buurten zijn geselecteerd.

Boek 3. Woningkwaliteitsbewaking

Deel 1. Definities

Art. 3.1. In dit boek wordt verstaan onder:

- 1° aangepaste gezondheidsindex: de gezondheidsindex van de maand november die voorafgaat aan de aanpassing;
- 2° beveiligde zending: een aangetekende brief of een afgifte tegen ontvangstbewijs;

- 3° brandtoezichter: de persoon die door de gemeente belast is met de opdracht van toezicht op de brandveiligheid van woningen;
- 4° gezondheidsindex: de gezondheidsindex, vermeld in artikel 2, §1, van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen.

Deel 2. Veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen

Art. 3.2. §1. De vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen conform artikel 3.1, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn vermeld in de modellen van het technisch verslag, die opgenomen zijn in bijlage 4, 5 en 6, die bij dit besluit zijn gevoegd.

§2. Elke zelfstandige woning en kamerwoning is per bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 3.1, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Een zolder of een kelder, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt of die een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is, wordt als bouwlaag beschouwd.

Elke kamer is uitgerust met een rookmelder.

De minister kan nadere regels bepalen voor de correcte plaatsing van rookmelders.

§3. Een kamer heeft een oppervlakte van minimaal 12 m². De oppervlakte van de kamer is de totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen, vermeld in deel F van bijlage 5, die bij dit besluit is gevoegd.

In afwijking van het eerste lid geldt er een minimale oppervlakte van 8 m² voor een kamer die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huisvesting van een of meer studenten en die voldoet aan al de volgende voorwaarden:

- 1° ze is gebouwd of gerealiseerd voor 1 september 1998;
- 2° er is op basis van een aanvraag van voor 1 september 2001 een eerste conformiteitsattest afgegeven dat zonder onderbreking is verlengd en nooit ingetrokken of vervallen is op basis van een ander criterium dan de oppervlakte.

In het tweede lid wordt verstaan onder een student: iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, die daar de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt, of de schoolverlater van het hoger onderwijs die de beroepsinschakelingsperiode doorloopt met toepassing van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering.

Een eerste conformiteitsattest is zonder onderbreking verlengd als vermeld in het tweede lid, 2°, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° er is een nieuw conformiteitsattest afgegeven dat is aangevraagd is voor 12 februari 2016;
- 2° na het nieuwe conformiteitsattest, vermeld in punt 1°, worden er conformiteitsattesten afgegeven die telkens minimaal drie maanden voor het verstrijken van de geldigheidsduur dat is vastgesteld met toepassing van artikel 3.9, eerste lid, 5°, of tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, aangevraagd worden.

In afwijking van het eerste lid geldt er een minimale oppervlakte van 8 m² voor een kamer die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt aan seizoenarbeiders, op voorwaarde dat de kamer en de gemeenschappelijke ruimte samen een totale oppervlakte van minimaal 18 m² hebben.

§4. In afwijking van de minimale totale nettovloeroppervlakte, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, en deel C, punt 241, en deel D van bijlage 4, die bij dit besluit is gevoegd, geldt voor een woning die gebouwd of vergund is vóór 1 oktober 2016, dat de gemeten nettovloeroppervlakte die kleiner is dan de minimale oppervlakenorm van 12 m² of 18 m²:

- 1° wordt verhoogd met 2 m² als de woning bij wijze van structurele plaatsbesparende maatregel uitgerust is met een bed van minimaal 2 m² dat gemonteerd is op een hoogte van minimaal 180 cm en op een afstand van minimaal 100 cm onder het plafond, of uitgerust is met een wandmeubel met een opklapbaar bed van minimaal 2 m², dat dubbel gebruik aantoont;
- 2° wordt verhoogd met maximaal 3 m² van de gemeten oppervlakte van de aparte badkamer.

De afwijkingen in het eerste lid kunnen niet gecumuleerd worden met de afwijkingen, vermeld in paragraaf 3, tweede en vijfde lid.

§5. Voor de verhuring buiten het sociale huurstelsel voor het doeleinde, vermeld in artikel 6.71, eerste lid, 2°, van dit besluit, zijn afwijkingen toegestaan op de vereisten en normen, vermeld in bijlage 4 en 5, die bij dit besluit zijn gevoegd, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de verhuring gebeurt uitsluitend voor de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode, vermeld in artikel 14, §1, van het Samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid, waarbij een termijn van zes maanden niet overschreden wordt;
- 2° de woning vertoont geen gebreken van categorie III of gebreken van categorie II in verband met brandveiligheid, ontploffing, elektrocutie, CO-vergiftiging, vocht, stabiliteit en toegankelijkheid;
- 3° de intermediaire instelling, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 64°, van dit besluit, zorgt voor woonbegeleiding van de personen die in de woning worden opgevangen.

Art. 3.3. Binnen drie maanden na de voorlegging van een gemeentelijke verordening als vermeld in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 beslist de minister over de goedkeuring ervan.

Deel 3. Conformiteitsonderzoek

Art. 3.4. De volgende natuurlijke personen kunnen in het kader van een conformiteitsonderzoek vaststellen of een woning voldoet aan de vereisten en normen, vermeld in artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:

- 1° de gewestelijk ambtenaar en de personeelsleden die de leidend ambtenaar van het agentschap bij besluit aanwijst;
- 2° de personen die de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt bij besluit aanwijst;
- 3° de ambtenaren die bij besluit aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid.

De veiligheid, gezondheid en kwaliteit van een woning worden beoordeeld aan de hand van de modellen van het technisch verslag, vermeld in artikel 3.2, §1, conform de criteria die in die modellen zijn opgenomen. In de vrije velden in die

modellen kunnen alleen technische gegevens en de beoordeling ervan worden opgenomen. Een technisch verslag kan worden aangevuld met een schets van het grondplan, met detailfoto's van de vastgestelde gebreken of met overzichtsfoto's die geen personen afbeelden.

De minister kan over het gebruik van de modellen van het technisch verslag, vermeld in het tweede lid, nadere regels bepalen voor:

- 1° de werkwijze van de woningcontroleur;
- 2° de wijze waarop gebreken worden waargenomen;
- 3° de meetmethodes en het gebruik van meettoestellen;
- 4° de te beoordelen onderdelen van een woning;
- 5° de aanduiding van de voor quotering te gebruiken rubrieken in de modellen van technische verslagen aan de hand van een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen;
- 6° de meer nauwkeurige afbakening van de grens tussen de verschillende categorieën waarin specifieke gebreken kunnen worden gequoteerd, aan de hand van een niet-limitatieve opsomming van concrete toepassingsgevallen.

Art. 3.5. Op het technisch verslag staat:

- 1° de naam van de woningcontroleur die het conformiteitsonderzoek heeft uitgevoerd;
- 2° het adres van de administratieve eenheid die verantwoordelijk is voor het onderzoek;
- 3° de datum waarop het onderzoek is uitgevoerd.

Deel 4. Conformiteitsattest

Art. 3.6. §1. De aanvraag van een conformiteitsattest wordt ondertekend en met een beveiligde zending ingediend bij de burgemeester.

De aanvraag van een conformiteitsattest bevat de volgende gegevens:

- 1° de identificatiegegevens van de verhuurder;
- 2° de identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht;
- 3° de identificatiegegevens van de woning;
- 4° het aantal slaapkamers in de woning.

De aanvraag van een conformiteitsattest bevat daarnaast in voorkomend geval de volgende bijkomende gegevens:

- 1° de identificatiegegevens van het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
- 2° de identificatiegegevens van de kamerwoning;
- 3° de identificatiegegevens van de kamer of kamers.

§2. De aanvrager voegt bij de aanvraag een afschrift van het eventuele brandweerattest en van de attesten van erkende keuringsdiensten voor de elektrische installaties en de gasinstallaties waarover hij beschikt.

§3. Als de aanvraag volledig is, bezorgt de burgemeester aan de aanvrager een ontvangstbewijs met vermelding van de datum waarop de aanvraag volledig was.

§4. De aanvraag vervalt als de toegang tot de woning binnen zestig dagen na de aanvraag twee keer zonder afdoende reden geweigerd wordt. De aanvrager wordt onmiddellijk schriftelijk op de hoogte gebracht van het verval van zijn aanvraag.

Art. 3.7. §1. Als de woningcontroleur heeft vastgesteld dat de woning conform is, willicht de burgemeester de aanvraag in, en geeft hij het conformiteitsattest af, samen met een afschrift van het technisch verslag.

De minister stelt de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen vast en regelt de manier waarop het agentschap kennis krijgt van de afgifte van een conformiteitsattest.

Als de aanvraag betrekking heeft op een gebouw waarvoor een brandweerattest voorgeschreven is, geldt het afgegeven conformiteitsattest onder voorbehoud. Als het brandweerattest wordt geweigerd, wordt het conformiteitsattest als niet-bestaande beschouwd.

§2. Als de woningcontroleur heeft vastgesteld dat de woning niet conform is, wordt de afgifte van een conformiteitsattest geweigerd.

De beslissing wordt samen met een afschrift van het technisch verslag aan de aanvrager betekend. Daarbij worden de gevolgen van de beslissing en eventuele begeleidende maatregelen meegedeeld.

Art. 3.8. Artikel 3.6 en 3.7 van dit besluit zijn van overeenkomstige toepassing op de aanvraag bij de gewestelijk ambtenaar, vermeld in artikel 3.7, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In dat geval legt de aanvrager ook het ontvangstbewijs van de burgemeester, vermeld in artikel 3.6, §3, van dit besluit, voor, of, als dat ontbreekt, het bewijs van de indiening van een volledig dossier bij de burgemeester. De gewestelijk ambtenaar brengt de burgemeester ook op de hoogte van zijn beslissing over de aanvraag.

Art. 3.9. De vergoeding om een aanvraag van een conformiteitsattest door de burgemeester te laten behandelen, wordt vastgesteld door de gemeenteraad en bedraagt maximaal:

- 1° 90 euro voor een zelfstandige woning;
- 2° 90 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 15 euro per kamer, met een maximum van 1.775 euro per gebouw.

De bedragen in euro, vermeld in het eerste lid, worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex conform de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex november 2019.

De vergoeding om een aanvraag van een conformiteitsattest door de gewestelijk ambtenaar te laten behandelen is gelijk aan het overeenstemmend maximumbedrag in het eerste lid, zoals geïndexeerd conform het tweede lid.

Art. 3.10. Dit artikel voorziet in de gedeeltelijke omzetting van artikel 20, lid 1, van richtlijn 2014/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 februari 2014 betreffende de voorwaarden voor toegang en verblijf van onderdanen van derde landen met het oog op tewerkstelling als seizoenarbeider.

Artikel 3.4, 3.6, 3.7, 3.8 en 3.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de bepalingen van dit deel zijn van toepassing op kamers die verhuurd worden voor de huisvesting van seizoenarbeiders.

Deel 5. Waarschuwing

Art. 3.11. De korte termijn waarover een gemeente beschikt om een conformiteitsonderzoek uit te voeren als vermeld in artikel 3.10, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, begint te lopen op de dag van de melding over de mogelijk gebrekkige kwaliteit van een woning. Die termijn bedraagt veertien dagen.

De gemeente kan conform artikel 3.10, tweede lid, van de voormelde codex, aan de houder van het zakelijk recht een hersteltermijn geven, als ze oordeelt dat de kans op een gunstig resultaat groot is.”.

Deel 6. Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Titel 1. Procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Hoofdstuk 1. Procedure

Art. 3.12. Het verzoek, vermeld in artikel 3.13, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is alleen ontvankelijk als het met een beveiligde zending wordt ingediend bij de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt.

Als het verzoek geen motivering bevat of manifest ongegrond is, wijst de burgemeester het onmiddellijk af zonder de gewestelijk ambtenaar om advies te vragen.

Art. 3.13. §1. De gewestelijk ambtenaar stelt in het advies, vermeld in artikel 3.12, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, aan de burgemeester voor de woning ongeschikt te verklaren als de woningcontroleur heeft vastgesteld dat de woning niet conform is.

De gewestelijk ambtenaar baseert het advies over de onbewoonbaarverklaring, vermeld in artikel 3.12, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op de inschatting van de directe veiligheids- en gezondheidsrisico's of de mensonwaardige levensomstandigheden die de gebreken van categorie III, vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3°, van de voormelde codex, veroorzaken, zoals de woningcontroleur die aanduidt en omstandig toelicht in het technisch verslag.

§2. Het advies, vermeld in paragraaf 1, bevat al de volgende gegevens:

- 1° de naam van de gewestelijk ambtenaar die het advies heeft opgesteld;
- 2° het adres van de administratieve eenheid waartoe hij behoort;
- 3° de datum van het advies.

§3. Als er geen controleverslag van de brandweer of brandtoezichter is opgemaakt, maar er zijn vermoedens dat de woning ernstige brandveiligheidsproblemen vertoont of dat de woning wegens brandveiligheidsproblemen ontruimd moet worden, vermeldt de gewestelijk ambtenaar dat in zijn advies aan de burgemeester. De burgemeester kan daarmee rekening houden bij de opmaak van zijn besluit.

Art. 3.14. Als er geen advies van de gewestelijk ambtenaar vereist is met toepassing van artikel 3.12, §3, of artikel 3.13, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, stelt de woningcontroleur, vermeld in artikel 3.4, eerste lid, 2°, van dit besluit, het omstandig verslag, vermeld in artikel 3.13, §1, tweede lid, van dit besluit, op en voegt er de melding, vermeld in artikel 3.13, §3, van dit besluit, aan toe.

Art. 3.15. Onmiddellijk nadat hij het advies van de gewestelijk ambtenaar heeft ontvangen, zendt de burgemeester een afschrift van het advies, het technisch verslag en in voorkomend geval het omstandig verslag, vermeld in artikel 3.13, §1, tweede lid, naar de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht.

Als er een ongeschikt- of, onbewoonbaarverklaring geadviseerd wordt, nodigt de burgemeester de bewoner en de houder van het zakelijk recht uit om hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

Als er geen advies vereist is met toepassing van artikel 3.14, zendt de burgemeester, die een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring overweegt, een afschrift van het onderzoeksverslag naar de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht en nodigt hij hen uit om hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

Bij een mondelinge procedure wordt er een proces-verbaal opgemaakt van de hoorzitting, dat door alle deelnemers ondertekend wordt.

Art. 3.16. De burgemeester betekent zijn beslissing aan de verzoeker, de houder van het zakelijk recht en de bewoner.

De burgemeester brengt de personen, vermeld in het eerste lid, op de hoogte van de gevolgen van zijn beslissing en van de eventuele begeleidende maatregelen en geeft hen informatie over de beroepsmogelijkheid, vermeld in artikel 3.17.

De burgemeester bezorgt een afschrift van zijn beslissing aan de gewestelijk ambtenaar en aan de wooninspecteur. De minister kan bepalen op welke manier dat gebeurt.

Art. 3.17. §1. De verzoeker, de bewoner, de houder van het zakelijk recht en de gewestelijk ambtenaar kunnen met toepassing van artikel 3.14, eerste lid, of artikel 3.15, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 met een gemotiveerd verzoekschrift bij de minister beroep aantekenen tegen de beslissing of het stilzitten van de burgemeester.

Het verzoekschrift is alleen ontvankelijk als het wordt ingediend met een beveiligde zending. Het wordt ingediend op het adres van het agentschap in Brussel.

Het gemotiveerd verzoekschrift van de gewestelijk ambtenaar als vermeld in het eerste lid, kan vervangen worden door een kennisgeving via VLOK.

§2. Het beroep tegen een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring werkt schorsend voor de opname op de inventaris.

§3. De minister kan in beroep een besluit nemen om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren en kan de nodige maatregelen treffen.

Het agentschap betekent de beslissing van de minister en de eventuele gevolgen aan de verzoeker, de houder van het zakelijk recht, de bewoner en de burgemeester. De betekening aan de burgemeester kan gebeuren door een kennisgeving.

Art. 3.18. Als het besluit van de burgemeester waarbij een woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, gepaard gaat met het opleggen van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden zoals vermeld in artikel 3.12, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, stelt de burgemeester de gewestelijke ambtenaar daarvan in kennis voor de termijn verstreken is die hij voor de uitvoering van die werkzaamheden heeft toegekend.

De persoon die de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, vermeld in het eerste lid, moet uitvoeren binnen de termijn, vermeld in artikel 3.12, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, stelt de gewestelijke ambtenaar onmiddellijk schriftelijk in kennis zodra de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Hoofdstuk 2. Vrijstelling van de adviesverplichting

Art. 3.19. Het verzoek, vermeld in artikel 3.12, §3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is gemotiveerd, wordt schriftelijk ingediend bij het agentschap en er wordt een uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad bijgevoegd. Bij het verzoek wordt ook een lijst gevoegd van de gemeentelijke woningcontroleurs die de burgemeester heeft aangewezen.

In het verzoek, vermeld in het eerste lid, wordt het aantal procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de voorbije twee werkingsjaren vermeld. Het aandeel en de aard van deze procedures die de burgemeester niet wil voeren zonder advies van de gewestelijke ambtenaar, worden geduid.

Art. 3.20. Het agentschap verstrekt zijn advies aan de minister binnen zestig dagen na de ontvangst van het verzoek, vermeld in artikel 3.19. Het agentschap geeft een gunstig advies als uit het verzoek, vermeld in artikel 3.19, blijkt dat voldaan is aan de volgende toekenningsvereisten:

- 1° het aantal gemeentelijke woningcontroleurs dat de burgemeester heeft aangewezen, is voldoende om binnen de beslissingstermijn, vermeld in artikel 3.13, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een beslissing te nemen in de procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring waarin geen advies van de gewestelijk ambtenaar wordt gevraagd;
- 2° de gemeente voert een proactief woonkwaliteitsbeleid.

Art. 3.21. Binnen vier maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in artikel 3.19, neemt de minister een beslissing. Als de minister een vrijstelling verleent, bepaalt hij de aanvangsdatum.

Art. 3.22. De vrijgestelde burgemeester:

- 1° neemt, rekening houdend met de beslissingstermijn, vermeld in artikel 3.13, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een beslissing over elk verzoek als vermeld in artikel 3.12, §1, van de voormelde codex;
- 2° waakt erover dat voldoende gemeentelijke woningcontroleurs ter beschikking blijven.

Art. 3.23. De gemeente met vrijgestelde burgemeester:

- 1° blijft een proactief woonkwaliteitsbeleid voeren;
- 2° waakt erover dat alle gemeentelijke woningcontroleurs toepassing maken van de technische richtlijnen voor conformiteitsonderzoeken in de handleiding bij het technisch verslag, zoals gepubliceerd en bijgehouden door het agentschap;

- 3° richt zich voor de interpretatie van normen naar de besluiten die de minister neemt ter uitvoering van artikel 3.14 en 3.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 4° maakt afspraken met het agentschap over een onderlinge taakverdeling als het aandeel, vermeld in artikel 3.19, tweede lid, geen 0% bedraagt;
- 5° maakt afspraken met het agentschap over het onderzoek van de woningen die te huur worden aangeboden aan een SVK;
- 6° werkt samen met het agentschap een strategie uit voor de lokale bestrijding van verwaarlozing;
- 7° komt haar verplichtingen na met betrekking tot het leegstandsregister en het bindend sociaal objectief, zoals vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 8° stelt op eenvoudig verzoek binnen acht dagen het dossier of delen ervan ter beschikking van het agentschap met het oog op de behandeling van het beroep, vermeld in artikel 3.14 en 3.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 3.24. Het agentschap biedt technische vormingen aan voor de gemeentelijke woningcontroleurs en organiseert structureel overleg over woonkwaliteitsbewaking met de gemeente met vrijgestelde burgemeester.

Art. 3.25. De minister kan de vrijstelling intrekken of opschorten voor een periode die hij bepaalt, op verzoek van de gemeenteraad of als de vereisten, vermeld in artikel 3.22 en 3.23, niet nagekomen worden.

Titel 2. Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

Art. 3.26. Het agentschap beheert in VLOK de inventaris, die bestaat uit twee lijsten met adresgegevens van woningen en eventueel aanvullende informatie ter identificatie van de woningen.

De ambtenaren die de leidend ambtenaar van het agentschap aanwijst, oefenen de bevoegdheden die verbonden zijn aan het beheer van de inventaris uit op het grondgebied van alle gemeenten van het Vlaamse Gewest.

Het agentschap is verantwoordelijk voor de verwerking van de persoonsgegevens die opgenomen zijn in VLOK.

In VLOK zijn de gegevens van de personen die betrokken zijn bij de instrumenten en procedures, vermeld in boek 3, deel 1 tot en met 8, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, alleen toegankelijk voor personeelsleden van het agentschap en van de Vlaamse steden en gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, voor de uitoefening van de hen opgedragen taken. Die gegevens kunnen met het oog op de toepassing van titel 2, hoofdstuk 5, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, aan het agentschap Vlaamse Belastingdienst, opgericht bij besluit van de Vlaamse Regering van 11 juni 2004 tot oprichting van het agentschap Vlaamse Belastingdienst, meegedeeld worden.

De persoonsgegevens die verzameld zijn in het kader van de strafrechtelijke handhaving, vermeld in boek 3, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden in VLOK afgescheiden van de gegevens vermeld in het vierde lid, en zijn alleen toegankelijk voor personeelsleden van het agentschap voor de uitoefening van de hen opgedragen taken.

De toepassing van de regels, vermeld in het vierde en vijfde lid, wordt verzekerd op basis van lijsten van bevoegde personen door een digitale identificatieprocedure. Personen die toegang hebben tot die gegevens nemen het vertrouwelijk karakter ervan in acht.

De gegevens vermeld in het vierde en vijfde lid, worden bewaard gedurende de termijn die vastgesteld wordt met toepassing van titel III, hoofdstuk 3, afdeling 5, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018. Als die termijn niet is vastgesteld, is de bewaartermijn tien jaar.

De documenten die in VLOK worden opgenomen en die gebruikt worden voor communicatie met de burger, vermelden de vindplaats van de privacyverklaring van het agentschap.

Art. 3.27. Het registratieattest, vermeld in artikel 3.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bevat de volgende gegevens:

- 1° het adres van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning;
- 2° de kadastrale gegevens van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning;
- 3° de identiteit en het adres van de houders van het zakelijk recht;
- 4° het nummer en de datum van het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring;
- 5° de datum van het registratieattest;
- 6° de gronden van de inventarisatie;
- 7° de verdere gevolgen van de inventarisatie;
- 8° de beroepsmogelijkheden.

De minister kan een model van registratieattest opmaken.

De registratieattesten worden op de datum van de inventarisatie met een beveiligde zending betekend aan de houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de Federale Overheidsdienst Financiën, dienst Patrimoniumdocumentatie.

Art. 3.28. Bij de overdracht van een zakelijk recht als vermeld in artikel 2.5.2.0.1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, bevat het formulier, vermeld in artikel 3.22, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de gegevens van het registratieattest en de identificatiegegevens van de verkrijger van het zakelijk recht, met inbegrip van het nummer in de Kruispuntbank van Ondernemingen of het btw-nummer van rechtspersonen en het rijksregisternummer van natuurlijke personen.

Art. 3.29. In het laatste kwartaal dat voorafgaat aan de verjaardag van de inventarisatie, stuurt de inventarisbeheerder een brief naar de houder van het zakelijk recht waarin hij wijst op al de volgende feiten:

- 1° het feit dat de woning in kwestie nog altijd geïnventariseerd is;
- 2° de gevolgen van de verjaardag van de inventarisatie;
- 3° de mogelijkheid tot schrapping, vermeld in artikel 3.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Deel 7. Overbewoondverklaring

Titel 1. Procedure

Art. 3.30. Het verzoek, vermeld in artikel 3.24, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is ontvankelijk als het met een beveiligde zending wordt ingediend bij de burgemeester van de gemeente waar de woning ligt.

Als het verzoek geen motivering bevat of manifest ongegrond is, wijst de burgemeester het onmiddellijk af zonder de gewestelijk ambtenaar om advies te vragen.

Art. 3.31. §1. De gewestelijk ambtenaar baseert het advies over de overbewoondverklaring, vermeld in artikel 3.24, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op de inschatting van de mensonwaardige levensomstandigheden of de ernst van het veiligheids- en gezondheidsrisico, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 37°, van de voormelde codex, zoals dat blijkt uit een omstandig verslag dat een woningcontroleur opstelt. De minister kan aanvullende regels bepalen voor de wijze waarop overbewoning in het omstandig verslag wordt gemotiveerd.

§2. Het advies, vermeld in paragraaf 1, bevat al de volgende gegevens:

- 1° de naam van de gewestelijk ambtenaar die het advies heeft opgesteld;
- 2° het adres van de administratieve eenheid waartoe hij behoort;
- 3° de datum van het advies.

Artikel 3.5 is van overeenkomstige toepassing op het omstandig verslag, vermeld in paragraaf 1.

§3. Als er geen controleverslag van de brandweer of brandtoezichter is opgemaakt, maar er zijn vermoedens dat de woning ernstige brandveiligheidsproblemen vertoont of dat de woning wegens brandveiligheidsproblemen ontruimd moet worden, vermeldt de gewestelijk ambtenaar dat in zijn advies aan de burgemeester. De burgemeester kan daarmee rekening houden bij de opmaak van zijn besluit.

Art. 3.32. Als er geen advies van de gewestelijk ambtenaar vereist is met toepassing van artikel 3.25 of 3.29 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, stelt de woningcontroleur, vermeld in artikel 3.4, eerste lid, 2°, van dit besluit, het omstandig verslag, vermeld in artikel 3.31, §1, van dit besluit, op en voegt er de melding, vermeld in artikel 3.31, §3, van dit besluit, aan toe.

Art. 3.33. Onmiddellijk nadat hij het advies van de gewestelijk ambtenaar heeft ontvangen, zendt de burgemeester een afschrift van het advies, het technisch verslag en in voorkomend geval het omstandig verslag, vermeld in artikel 3.31, §1, naar de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht.

Als er een overbewoondverklaring geadviseerd wordt, nodigt de burgemeester de bewoner en de houder van het zakelijk recht uit om hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

Als er geen advies vereist is met toepassing van artikel 3.32, zendt de burgemeester die een overbewoondverklaring overweegt, een afschrift van het onderzoeksverslag naar de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht en nodigt hij hen uit om hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

Bij een mondelinge procedure wordt er een proces-verbaal opgemaakt van de hoorzitting, dat door alle deelnemers ondertekend wordt.

Art. 3.34. De burgemeester betekent zijn beslissing aan de verzoeker, de houder van het zakelijk recht en de bewoner.

De burgemeester brengt de personen, vermeld in het eerste lid, op de hoogte van de gevolgen van zijn beslissing en van de eventuele begeleidende maatregelen en geeft hen informatie over de beroepsmogelijkheid, vermeld in artikel 3.35.

De burgemeester bezorgt ook een afschrift aan de gewestelijk ambtenaar en aan de wooninspecteur. De minister kan bepalen op welke manier dat gebeurt.

Art. 3.35. §1. De verzoeker, de bewoner, de houder van het zakelijk recht en de gewestelijk ambtenaar kunnen met toepassing van artikel 3.26, eerste lid, of artikel 3.27, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 met een gemotiveerd verzoekschrift bij de minister beroep aantekenen tegen de beslissing of het stilzitten van de burgemeester.

Het verzoekschrift is ontvankelijk als het wordt ingediend met een beveiligde zending op het adres van het agentschap in Brussel.

Het gemotiveerd verzoekschrift van de gewestelijk ambtenaar als vermeld in het eerste lid, kan vervangen worden door een kennisgeving via VLOK.

§2. De minister kan in beroep een besluit nemen om de woning overbewoond te verklaren en kan de nodige maatregelen treffen.

Het agentschap betekent de beslissing van de minister en de eventuele gevolgen aan de verzoeker, de houder van het zakelijk recht, de bewoner en de burgemeester. De betekening aan de burgemeester kan gebeuren door een kennisgeving.

Titel 2. Vrijstelling van de adviesverplichting

Art. 3.36. Het verzoek, vermeld in artikel 3.12, §3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is gemotiveerd, wordt schriftelijk ingediend bij het agentschap en er wordt een uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad bijgevoegd. Bij het verzoek wordt een lijst gevoegd van de gemeentelijke woningcontroleurs die door de burgemeester heeft aangewezen.

De gemeenteraad die de uitbreiding van de vrijstelling tot het advies van de gewestelijke ambtenaar over de overbewoondverklaring wil verkrijgen, vermeld in artikel 3.29 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, maakt daarvan melding in het verzoek, vermeld in het eerste lid.

In het verzoek, vermeld in het eerste lid, wordt het aantal procedures tot overbewoondverklaring van de voorbije twee werkingsjaren vermeld. Het aandeel en de aard van deze procedures die de burgemeester niet wil voeren zonder advies van de gewestelijke ambtenaar, worden geduid.

Art. 3.37. Het agentschap verstrekt zijn advies aan de minister binnen zestig dagen na de ontvangst van het verzoek, vermeld in artikel 3.36. Het agentschap geeft een gunstig advies als uit het verzoek, vermeld in artikel 3.36, blijkt dat voldaan is aan de volgende toekenningsvereisten:

1° het aantal gemeentelijke woningcontroleurs dat de burgemeester heeft aangewezen, is voldoende om binnen de beslissingstermijn, vermeld in

- artikel 3.25 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een beslissing te nemen in de procedures tot overbewoondverklaring waarin geen advies van de gewestelijk ambtenaar wordt gevraagd;
- 2° de gemeente voert een proactief woonkwaliteitsbeleid.

Art. 3.38. Binnen vier maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in artikel 3.36, neemt de minister een beslissing. Als de minister een vrijstelling verleent, bepaalt hij de aanvangsdatum.

Art. 3.39. De vrijgestelde burgemeester:

- 1° neemt, rekening houdend met de beslissingstermijn, vermeld in artikel 3.25 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een beslissing over elk verzoek als vermeld in artikel 3.24 van de voormelde codex;
- 2° waakt erover dat voldoende gemeentelijke woningcontroleurs ter beschikking blijven.

Art. 3.40. De gemeente met vrijgestelde burgemeester:

- 1° blijft een proactief woonkwaliteitsbeleid voeren;
- 2° waakt erover dat alle gemeentelijke woningcontroleurs toepassing maken van de technische richtlijnen voor conformiteitsonderzoeken in de handleiding bij het technisch verslag, zoals gepubliceerd en bijgehouden door het agentschap;
- 3° richt zich voor de interpretatie van normen naar de besluiten die de minister neemt ter uitvoering van artikel 3.26 tot en met 3.28 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 4° maakt afspraken met het agentschap over een onderlinge taakverdeling als het aandeel, vermeld in artikel 3.36, derde lid, geen 0% bedraagt;
- 5° maakt afspraken met het agentschap over het onderzoek van de woningen die te huur worden aangeboden aan een SVK;
- 6° werkt samen met het agentschap een strategie uit voor de lokale bestrijding van verwaarlozing;
- 7° komt haar verplichtingen na met betrekking tot het leegstandsregister en het bindend sociaal objectief, zoals vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 8° stelt op eenvoudig verzoek binnen acht dagen het dossier of delen ervan ter beschikking van het agentschap met het oog op de behandeling van het beroep, vermeld in artikel 3.26 en 3.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 3.41. Het agentschap biedt technische vormingen aan voor de gemeentelijke woningcontroleurs en organiseert structureel overleg over woonkwaliteitsbewaking met de gemeente met vrijgestelde burgemeester.

Art. 3.42. De minister kan de vrijstelling intrekken of opschorten voor een periode die hij bepaalt, op verzoek van de gemeenteraad of als de vereisten, vermeld in artikel 3.39 en 3.40, niet nagekomen worden.

Deel 8. Herstel en sloop

Art. 3.43. §1. Om het maximumbedrag voor de huurprijs, voor het verhuren van de woningen vermeld in artikel 3.30, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, te berekenen, wordt rekening gehouden met de volgende criteria:

- 1° het geïndexeerd kadastraal inkomen dat van toepassing is op het ogenblik waarop het onderzoek plaatsvindt;
- 2° de geraamde kostprijs van de nodige werkzaamheden;

- 3° de geraamde einddatum voor de uitvoering van die werkzaamheden;
- 4° de einddatum van de hoofdhuurovereenkomst.

De minister stelt op basis van de criteria, vermeld in het eerste lid, de berekeningswijze voor het maximumbedrag vast.

In deze paragraaf wordt verstaan onder het geïndexeerd kadastraal inkomen: het kadastraal inkomen dat aangepast is aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het rijk, vermeld in artikel 518 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992.

§2. De sociale woonorganisaties, vermeld in artikel 3.30, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, verhuren of onderverhuren de woningen, vermeld in paragraaf 1, met toepassing van boek 6 van de voormelde codex.

De andere instanties dan de sociale woonorganisaties, vermeld in artikel 3.30, §2, van de voormelde codex, verhuren of onderverhuren de woningen aan kandidaten die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3.44 van dit besluit. De initiatiefnemer stelt de aan de huurder of onderhuurder aangerekende jaarlijkse huurprijs of onderhuurprijs vast. Die huurprijs mag niet meer bedragen dan de jaarlijkse (huur)kosten van de initiatiefnemer, verhoogd met de intrestkosten voor de prefinanciering van een toegekende subsidie, met de jaarkosten voor het onderhoud, het herstel en het beheer van de woning, en met een theoretische intrest- en aflossingsannuïteit van de kosten voor de renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerkzaamheden die niet door een subsidie gedekt worden.

Deel 9. Herhuisvesting

Art. 3.44. De voorwaarden waaraan bewoners moeten voldoen om geherhuisvest te worden, vermeld in artikel 3.30, §2, tweede lid, of artikel 3.32 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn de voorwaarden die vastgesteld zijn krachtens artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, van de voormelde codex, met dien verstande dat in geen geval rekening gehouden wordt met de woning die onbewoonbaar of overbewoond verklaard is.

Deel 10. Strafrechtelijke handhaving

Art. 3.45. §1. Binnen tien dagen na de dag waarop de persoon die beroep kan instellen tegen de verzegeling, de schriftelijke kennisgeving van de effectieve verzegeling, vermeld in artikel 3.54, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, heeft ontvangen, kan hij daartegen bij de minister beroep aantekenen met een gemotiveerd verzoekschrift. De schriftelijke kennisgeving gebeurt met een beveiligde zending.

Het verzoek is ontvankelijk als het met een beveiligde zending wordt verstuurd naar het adres van het agentschap in Brussel.

Binnen drie maanden na de dag waarop de Vlaamse Regering het verzoekschrift heeft ontvangen, neemt de minister een beslissing. Als er binnen die termijn geen beslissing is, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§2. Binnen dertig dagen na de dag waarop de persoon die beroep kan instellen tegen een weigering om de verzegeling op te heffen, de schriftelijke kennisgeving van de weigering om de verzegeling op te heffen, vermeld in artikel 3.54, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, heeft ontvangen, kan hij daartegen bij

de minister beroep aantekenen met een gemotiveerd verzoekschrift. De schriftelijke kennisgeving gebeurt met een beveiligde zending.

Het verzoekschrift is ontvankelijk als het met een beveiligde zending wordt verstuurd naar het adres van het agentschap in Brussel.

Binnen drie maanden na de dag waarop de Vlaamse Regering het verzoekschrift heeft ontvangen, neemt de minister een beslissing. Als er binnen die termijn geen beslissing is, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§3. De leidend ambtenaar van het agentschap wijst de beboetingsambtenaar, vermeld in boek 3, deel 9, titel 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, aan en stelt zijn ambtsgebied vast.

Art. 3.46. Het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bevat de volgende gegevens uit VLOK:

- 1° het dossiernummer van de administratie;
- 2° het nummer van het aanvankelijke proces-verbaal;
- 3° het adres van het goed waarop de herstellvordering rust;
- 4° de kadastrale omschrijving;
- 5° het voorwerp van de herstellvordering;
- 6° de datum waarop de herstellvordering is opgesteld;
- 7° het bestaan van een dagvaarding met herstellvordering op basis van de Vlaamse Wooncode;
- 8° het bestaan van een definitieve veroordeling tot uitvoering van herstel;
- 9° de datum waarop het register de laatste keer geactualiseerd is.

De gegevens, vermeld in het eerste lid, worden minstens maandelijks geactualiseerd, waarbij uitgevoerde herstellvorderingen uit het register geschrapt worden.

Met het oog op de bescherming van hun rechtmatige belangen wordt het register van herstellvorderingen openbaar gemaakt voor kandidaat-huurders en kandidaat-kopers op de website van het agentschap. De personeelsleden, vermeld in artikel 3.26, vierde lid, van dit besluit, de instrumenterende ambtenaar, vermeld in artikel 3.51, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en tussenpersonen bij verkoop en verhuur van woningen, kunnen het register ook raadplegen. Het agentschap is verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

Art. 3.47. §1. De vergoeding voor de controle ter plaatse, vermeld in artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bedraagt:

- 1° 62,50 euro voor een zelfstandige woning;
- 2° 87,50 euro + 12,50 euro x (N-1) in de andere gevallen, waarbij N gelijk is aan het aantal kamers dat bij de controle ter plaatse onderzocht moet worden en minstens gelijk is aan 1.

Er is maar een keer 62,50 euro verschuldigd als er in een pand met meer zelfstandige woningen alleen een controle wordt uitgevoerd met het oog op het invullen van deel B van het technisch verslag, dat opgenomen is in bijlage 4, die bij dit besluit is gevoegd.

Het resultaat van de berekening, vermeld in het eerste lid, 2°, bedraagt per pand maximaal 1.250 euro.

De vergoeding wordt voor de controle ter plaatse betaald op de rekening van het Fonds voor de Wooninspectie, vermeld in artikel 19 van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007.

§2. De bedragen in euro, vermeld in paragraaf 1, worden jaarlijks op 1 januari aangepast conform de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex december 2011.

§3. In afwijking van paragraaf 1 bedraagt de vergoeding voor de controle ter plaatse 0 euro als die wordt uitgevoerd na een eerste melding van herstel door de overtreder, die volgt op het uitbrengen van een herstellvordering door de wooninspecteur.

Boek 4. Woonactoren

Deel 1. Sociale woonorganisaties

Titel 1. Gemeenschappelijke bepalingen

Art. 4.1. Voor de toepassing van deze titel wordt verstaan onder:

- 1° bouwverrichting: de nieuwbouw of vervangingsbouw van een of meer woningen;
- 2° initiatiefnemer:
 - a) de VMSW;
 - b) het Financieringsfonds;
 - c) een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
 - d) het VWF;
 - e) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband als vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
 - f) een OCMW of een welzijnsvereniging;
 - g) initiatiefnemers als vermeld in artikel 5.29 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die de Vlaamse Regering als initiatiefnemer erkend heeft;
 - h) het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 1 van het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 oktober 2013;
 - i) private actoren, alleen voor CBO-oproepen;
- 3° investeringsverrichting: de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van een of meer woningen of de omvorming van een niet-residentieel gebouw naar een woongebouw met sociale woningen;
- 4° project: een of meer verrichtingen die betrekking hebben op een of meer van de volgende typen woonprojecten:
 - a) een sociaal woonproject;
 - b) een woonproject met sociaal karakter;
 - c) een project voor de realisatie of de instandhouding van een bescheiden woonaanbod;
 - d) een project voor de realisatie of de instandhouding van niet-residentiële ruimten.

Art. 4.2. De normen waaraan sociale woningen en bescheiden huurwoningen, en de infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten moeten voldoen, worden vastgesteld in de vorm van een beveiligd digitaal bestand.

- De normen, vermeld in het eerste lid, bevatten:
- 1° een inhoudelijke omschrijving en de vereiste dossiersamenstelling voor elk van de volgende ontwerpfasen, zowel van een infrastructuurverrichting als van een bouwverrichting en een investeringsverrichting:
 - a) het voorontwerp;
 - b) het uitvoeringsdossier, voor investeringsverrichtingen waarvoor geen voorontwerp is vereist;
 - c) de basisaanbesteding;
 - d) het gunningsdossier;
 - 2° een simulatietabel om het maximale subsidiabele bedrag voor een bouwverrichting te bepalen;
 - 3° een simulatietabel om het maximale subsidiabele bedrag voor een investeringsverrichting te bepalen;
 - 4° het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen.

Voor een bouw- of investeringsverrichting van sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen is alleen het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen, vermeld in het tweede lid, 4°, van toepassing.

De normen zijn te raadplegen op de website van de VMSW, namelijk op <http://www.vmsw.be>.

Na advies van de kwaliteitskamer en het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.89, kan de Vlaamse Regering de simulatietabellen, vermeld in het tweede lid, 2° en 3°, wijzigen.

Na advies van de kwaliteitskamer en het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.89, kan de minister de omschrijving en de dossiersamenstelling, vermeld in het tweede lid, 1°, en het bestek, vermeld in het tweede lid, 4°, wijzigen.

Art. 4.3. De bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen en voor de infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten zijn opgenomen in bijlage 7, die bij dit besluit is gevoegd. De richtlijnen waarborgen de kwaliteit en het comfort van de woningen op het vlak van veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid, milieuvriendelijkheid en bruikbaarheid.

Na advies van de kwaliteitskamer en het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.89, kan de Vlaamse Regering de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen wijzigen.

Op gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer kan de VMSW voor een infrastructuurverrichting, een bouwverrichting of een investeringsverrichting een afwijking van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen toestaan als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° stedenbouwkundige reglementeringen verhinderen dat de richtlijnen gevolgd worden;
- 2° het alternatief waarborgt de veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid, milieuvriendelijkheid en bruikbaarheid.

Op gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer kan de kwaliteitskamer, los van een concreet project, een afwijking van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen toestaan op voorwaarde dat het alternatief de veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid, milieuvriendelijkheid en bruikbaarheid waarborgt.

Art. 4.4. §1. Een kwaliteitskamer wordt opgericht.

De kwaliteitskamer wordt als volgt samengesteld:

- 1° de minister of zijn gemachtigde, die optreedt als voorzitter;
- 2° één vertegenwoordiger van de VMSW;
- 3° één vertegenwoordiger van het agentschap;
- 4° één vertegenwoordiger, voorgedragen door de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 5° de Vlaamse bouwmeester of een vertegenwoordiger van zijn team.

Het secretariaat van de kwaliteitskamer wordt waargenomen door de VMSW.

§2. De kwaliteitskamer houdt jaarlijks ten minste vier keer, verspreid over het jaar, een bijeenkomst. Op de derde bijeenkomst van een werkingsjaar legt de kwaliteitskamer de data vast van de bijeenkomsten in het volgende werkingsjaar.

§3. De kwaliteitskamer neemt op elke bijeenkomst een beslissing over de volgende aangelegenheden:

- 1° verzoeken om een afwijking van de bouwtechnisch en conceptuele richtlijnen toe te staan conform artikel 4.3, vierde lid;
- 2° de beroepen die bij de kwaliteitskamer zijn ingediend conform artikel 4.32.

Titel 2. Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Hoofdstuk 1. Rechtsopvolging van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

Art. 4.5. De statuten van de VMSW, op 27 juni 2006 goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, vermeld in artikel 4.7, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, over de omvorming van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, vermeld in artikel 4.7, tweede lid, van de voormelde codex, tot de VMSW, zoals bepaald in artikel 4.7, zesde lid, van de voormelde codex, worden goedgekeurd met uitsluiting van artikel 3, §1, 6°, 7° en 8°, van de statuten.

Art. 4.6. De VMSW geldt met ingang van 1 juli 2006 als de algemene rechtsopvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, vermeld in artikel 4.7, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarvan ze de rechtspersoonlijkheid voortzet.

De goederen, de rechten en de verplichtingen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, vermeld in artikel 4.7, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met inbegrip van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de hangende en toekomstige gerechtelijke procedures, en met uitzondering van de goederen, de rechten en de verplichting die vermeld zijn in artikel 4.7, behoren met ingang van de datum, vermeld in het eerste lid, toe aan de VMSW.

Art. 4.7. De roerende goederen, de rechten en de verplichtingen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, vermeld in artikel 4.7, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met inbegrip van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de hangende en toekomstige gerechtelijke procedures, die betrekking hebben op taken en opdrachten die ter uitvoering van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 worden toevertrouwd aan het Vlaams

Ministerie van Omgeving, worden overgedragen aan het Vlaamse Gewest en toegewezen aan de entiteiten van het Vlaams Ministerie van Omgeving conform de verdeling die opgenomen is in de inventaris, vermeld in artikel 4.9, tweede lid.

Art. 4.8. De goederen, de rechten en de verplichtingen van het Vlaamse Gewest die betrekking hebben op taken en opdrachten inzake woonbeleid, die uitgeoefend worden door de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, met inbegrip van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de hangende en toekomstige gerechtelijke procedures, worden conform de verdeling die opgenomen is in de inventaris, vermeld in artikel 4.9, tweede lid:

- 1° overgedragen aan de VMSW als ze betrekking hebben op taken en opdrachten die krachtens boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 3 en 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden toevertrouwd aan de VMSW;
- 2° toegewezen aan entiteiten van het Vlaams Ministerie van Omgeving als ze betrekking hebben op taken en opdrachten die ter uitvoering van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 worden toevertrouwd aan het Vlaams Ministerie van Omgeving.

Art. 4.9. De goederen, rechten en verplichtingen, vermeld in artikel 4.7 en 4.8, worden kosteloos overgedragen in de staat waarin ze zich bevinden en, als het gaat om onroerende goederen, met inbegrip van hun actieve en passieve erfdiensbaarheden, de bijzondere lasten die verbonden zijn aan de verwerving ervan, alsook de eventuele rechten die aan derden verleend zijn.

Van die goederen, rechten en verplichtingen wordt een inventaris, met inbegrip van de verdeling ervan, opgemaakt in gezamenlijk overleg tussen de leidinggevende ambtenaren van de VMSW en de betrokken entiteiten van het Vlaams Ministerie van Omgeving. Die inventaris wordt opgenomen in een proces-verbaal van overdracht dat wordt ondertekend door de leidende ambtenaren die bij de verdeling betrokken zijn.

Hoofdstuk 2. Opdrachten

Afdeling 1. Planning en programmatie van projecten

Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 4.10. Voor de toepassing van deze afdeling wordt verstaan onder:

- 1° bouwverrichting: een verrichting als vermeld in punt 9°, c);
- 2° financiering: een van de volgende financieringswijzen:
 - a) eigen middelen van de initiatiefnemer;
 - b) een marktconforme lening op 33 jaar bij de VMSW, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in artikel 5.44, §3;
 - c) een bulletlening op tien jaar bij de VMSW, gekoppeld aan een tussenkomst in de prefinanciering als vermeld in artikel 5.46;
 - d) een lening als vermeld in artikel 4.41, tweede lid, 6°;
 - e) een tenlasteneming of een subsidie als vermeld in boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 2;
 - f) een tenlasteneming of een subsidie als vermeld in artikel 7.26, en in artikel 27, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 houdende stopzetting van de subsidiëring van sociale koopwoningen en sociale kavels en houdende de aanpassing van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen;

- g) een andere lening bij de VMSW dan de lening, vermeld in punt b), c) en d);
 - h) een lening bij een andere financiële instelling dan de VMSW;
 - i) elke combinatie van de financieringswijzen, vermeld in punt a) tot en met h);
- 3° infrastructuurverrichting: een verrichting als vermeld in punt 9°, b);
- 4° initiatiefnemer:
- a) de VMSW;
 - b) het Financieringsfonds;
 - c) een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
 - d) het VWF;
 - e) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband als vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
 - f) een OCMW of een welzijnsvereniging;
 - g) initiatiefnemers als vermeld in artikel 5.29 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die de Vlaamse Regering als initiatiefnemer erkend heeft;
 - h) het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 1 van het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 oktober 2013;
 - i) private actoren, enkel voor CBO-oproepen;
- 5° investeringsverrichting: een verrichting als vermeld in punt 9°, d);
- 6° jaarbudget: het investeringsvolume dat voor een bepaald begrotingsjaar kan worden ingezet, conform artikel 4.11, tweede lid, te verdelen over de financieringswijzen, vermeld in punt 2°;
- 7° lokaal woonoverleg: een gemeentelijk overleg als vermeld in artikel 2.3, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarbij de gemeente, samen met sociale woonorganisaties en, in voorkomend geval, andere woon- en welzijnsactoren die op haar grondgebied werken, de doelstellingen bespreekt op het vlak van wonen op korte of middellange termijn en de relatie daarvan met sociale en andere woonprojecten;
- 8° project: een of meer verrichtingen die betrekking hebben op een of meer van de volgende typen woonprojecten:
- a) een sociaal woonproject;
 - b) een woonproject met sociaal karakter;
 - c) een project voor de realisatie of de instandhouding van een bescheiden woonaanbod;
 - d) een project voor de realisatie of de instandhouding van niet-residentiële ruimten;
- 9° verrichtingen:
- a) de verwerving van een of meer onroerende goederen;
 - b) de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur, waarbij de volgende deelverrichtingen worden onderscheiden:
 - 1) gronden bouwrijp maken;
 - 2) een of meer constructies slopen;
 - 3) infrastructuurwerken uitvoeren;
 - 4) gemeenschapsvoorzieningen oprichten;
 - 5) aanpassingswerken aan de woonomgeving uitvoeren;
 - c) de nieuwbouw of vervangingsbouw van een of meer woningen;
 - d) de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van een of meer woningen of de omvorming van een niet-residentieel gebouw tot een woongebouw met sociale woningen.

Art. 4.11. Na mededeling aan de Vlaamse Regering stelt de minister de volgende zaken vast:

- 1° het kader voor de renovatietoets en de lokale woontoets;
- 2° het financiële kader.

Op voorstel van de VMSW verdeelt de minister voor een begrotingsjaar het jaarbudget over de financieringswijzen, vermeld in artikel 4.10, 2°. De minister kan beslissen om een aandeel van het jaarbudget te reserveren voor bepaalde types van verrichtingen.

Onderafdeling 2. Projectopvolging

Art. 4.12. De VMSW stelt een digitaal projectplatform ter beschikking, hierna het Projectportaal te noemen. Het Projectportaal heeft de volgende doelstellingen:

- 1° de interactie tussen de VMSW, het agentschap, de initiatiefnemers van projecten, de gemeenten en de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid;
- 2° de melding van projecten en de projectopvolging;
- 3° de opvolging van de programmatie.

De volgende instanties of verenigingen hebben toegang tot het Projectportaal:

- 1° de initiatiefnemers, voor de projecten op het grondgebied van de gemeenten waar ze actief zijn;
- 2° de gemeenten, voor de projecten op hun grondgebied;
- 3° de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid, voor de projecten in hun werkingsgebied;
- 4° het agentschap;
- 5° de Visitatieraad, vermeld in artikel 4.115.

De VMSW staat in voor het digitale beheer van het Projectportaal. De initiatiefnemers staan in voor de actualisatie van de projectgegevens, vermeld in artikel 4.13, tweede en derde lid.

Art. 4.13. De initiatiefnemers brengen de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van de geplande projecten. Ze melden ook eventuele latere wijzigingen van het project via het Projectportaal aan de VMSW.

Met het oog op de uitvoering van de renovatietoets voor een project voert de initiatiefnemer in het Projectportaal de volgende gegevens in:

- 1° de initiatiefnemer;
- 2° de locatie van het project, GIS-gekoppeld als daarin voorzien is;
- 3° het huidige aantal huurwoningen en het aantal huurwoningen na de uitvoering van het project;
- 4° een rapport over de huidige staat van de gebouwen of woningen die deel uitmaken van het project, met de volgende informatie:
 - a) de conditiescore van de gebouwen of woningen;
 - b) de veiligheids- en gezondheidsaspecten van de gebouwen of woningen;
- 5° een toelichtingsnota die de voorgestelde vervangingsbouw of investeringsverrichting onderbouwt en de staat omschrijft van de gebouwen of woningen na de vervangingsbouw of investering.

Met het oog op de bespreking van een project op het lokaal woonoverleg, vermeld in artikel 4.15, §1, en de uitvoering van de lokale woontoets voert de initiatiefnemer in het Projectportaal de volgende gegevens in:

- 1° de initiatiefnemer;
- 2° de locatie van het project, GIS-gekoppeld als daarin voorzien is;
- 3° het huidige aantal huurwoningen, koopwoningen of kavels, en het aantal huurwoningen, koopwoningen of kavels na de uitvoering van het project;
- 4° de volgende informatie als het project de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur omvat:
 - a) in voorkomend geval, het aantal huurwoningen, koopwoningen en kavels dat blijkt uit het rapport van de stedenbouwkundige studie;
 - b) de keuze van de aanbestedende overheid voor de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.58, §1;
 - c) in voorkomend geval, het voornemen van de initiatiefnemer om een of meer gemeenschapsvoorzieningen op te richten.

Onderafdeling 3. Renovatietoets en lokale woontoets

Art. 4.14. De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot uitvoering van de renovatietoets voor een project dat voorziet in een vervangingsbouw of dat een investeringsverrichting omvat. In de renovatietoets geeft de VMSW op basis van het kader, vermeld in artikel 4.11, eerste lid, 1°, een advies over de rationaliteit van de voorgestelde vervangingsbouw of investeringsverrichting.

Binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de melding door de initiatiefnemer, vermeld in het eerste lid, brengt de VMSW een advies uit. De VMSW voert het advies in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Als de VMSW door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalttermijn, vermeld in het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de VMSW alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.

Als de VMSW een gunstig advies geeft en er voor de investeringsverrichting geen vergunning, melding of verhuisbeweging vereist is, komt de verrichting principieel in aanmerking voor programmatie. Als de VMSW een gunstig advies geeft en het project voorziet in een vervangingsbouw of bevat een investeringsverrichting waarvoor een vergunning, een melding of een verhuisbeweging is vereist, komt de verrichting principieel in aanmerking voor programmatie nadat de lokale woontoets succesvol is doorlopen.

Als de VMSW een ongunstig advies geeft, past de initiatiefnemer die aanspraak blijft maken op financiering, met behoud van de toepassing van artikel 26 zijn project aan en verzoekt de VMSW een nieuwe renovatietoets uit te voeren.

Als het advies van de VMSW niet tijdig wordt verleend, wordt de vervangingsbouw of investeringsverrichting geacht een gunstig advies gekregen te hebben. Als voor de investeringsverrichting geen vergunning, melding of verhuisbeweging is vereist, komt de verrichting principieel in aanmerking voor programmatie. Als het project voorziet in een vervangingsbouw of een investeringsverrichting waarvoor een vergunning, een melding of een

verhuisbeweging is vereist, komt de verrichting principieel in aanmerking voor programmatie nadat de lokale woontoets succesvol is doorlopen.

Art. 4.15. §1. Met het oog op de opname ervan in de Projectenlijst bespreekt de initiatiefnemer de volgende projecten op het lokaal woonoverleg van de gemeente waar ze uitgevoerd worden:

- 1° een project dat voorziet in de nieuwbouw van sociale huur- of koopwoningen of bescheiden huurwoningen, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur;
- 2° een project dat voorziet in een vervangingsbouw of een investeringsverrichting omvat waarvoor een vergunning, een melding of een verhuisbeweging is vereist, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur, voor elk van de volgende types van onroerende goederen:
 - a) eigen sociale huur- of koopwoningen of bescheiden huurwoningen;
 - b) verworven bebouwde onroerende goederen;
- 3° een project dat voorziet in de verwerving van een of meer goede woningen, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de huurwoningen en de koopwoningen die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, respectievelijk gelijkgesteld met sociale huurwoningen en sociale koopwoningen.

De bespreking op het lokaal woonoverleg gebeurt op basis van een fiche die de initiatiefnemer uit het Projectportaal genereert, en die de volgende gegevens bevat:

- 1° de projectgegevens, vermeld in artikel 4.13, derde lid;
- 2° als het project voorziet in de nieuwbouw of vervangingsbouw van sociale huurwoningen, het resterende contingent sociale huurwoningen van het bindend sociaal objectief van de gemeente;
- 3° als het project voorziet in een vervangingsbouw of een investeringsverrichting, het advies van de VMSW in het kader van de renovatietoets.

De gemeente vult de fiche aan met een verslag van de bespreking van het project op het lokaal woonoverleg.

Voor de bespreking van een project dat alleen voorziet in de verwerving van een of meer goede woningen, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in het eerste lid, 3°, kan de gemeente de sociale woonorganisaties en het OCMW voor overleg samenroepen. Actoren die niet aanwezig kunnen zijn, bezorgen de gemeente hun opmerkingen schriftelijk.

§2. Op een lokaal woonoverleg worden de volgende zaken meegedeeld:

- 1° recente verwervingen van onbebouwde onroerende goederen met het oog op de realisatie van sociale huur- of koopwoningen of bescheiden huurwoningen;
- 2° recente verwervingen van andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen;
- 3° een overzicht van de recent verkochte sociale of bescheiden huurwoningen en van de geplande verkopen van sociale of bescheiden huurwoningen;
- 4° de omzetting van sociale koopwoningen in sociale huurwoningen.

§3. Minstens één keer per jaar worden de lokale woonbehoeften en de lijsten van de kandidaat-huurders voor een sociale of bescheiden huurwoning in de gemeente op het lokaal woonoverleg besproken.

Art. 4.16. §1. Als de initiatiefnemer bij de bespreking van een project op het lokaal woonoverleg aangeeft dat het project klaar is om opgenomen te worden in de Projectenlijst, voert de gemeente een lokale woontoets uit. In de lokale woontoets neemt de gemeente op basis van het kader, vermeld in artikel 4.11, eerste lid, 1°, een beslissing over twee of meer van de volgende aangelegenheden:

- 1° de toets aan het gemeentelijke beleid;
- 2° de toets aan het bindend sociaal objectief;
- 3° in voorkomend geval, de verbintenis om de wooninfrastructuur samen met de grond waarin of waarop ze wordt uitgevoerd, op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein.

Voor de volgende categorieën van projecten neemt de gemeente een beslissing over de aangelegenheden, vermeld in het eerste lid, 1°, 2° en 3°:

- 1° een project dat voorziet in de nieuwbouw van sociale huurwoningen, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur;
- 2° een project dat voorziet in de vervangingsbouw van sociale huurwoningen, waarbij er sprake is van een toename met meer dan 20% ten opzichte van het huidige aantal sociale huurwoningen op projectniveau, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur;
- 3° een project dat een investeringsverrichting omvat waarvoor een vergunning, een melding of een verhuisbeweging is vereist, waarbij er sprake is van een toename met meer dan 20% ten opzichte van het huidige aantal sociale huurwoningen op projectniveau, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur;
- 4° een project dat voorziet in de verwerving van een of meer goede woningen, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur.

Voor de volgende categorieën van projecten neemt de gemeente een beslissing over de aangelegenheden, vermeld in het eerste lid, 1° en 3°:

- 1° een project dat voorziet in de vervangingsbouw van sociale huurwoningen zonder dat er sprake is van een toename met meer dan 20% ten opzichte van het huidige aantal sociale huurwoningen op projectniveau;
- 2° een project dat een investeringsverrichting omvat waarvoor een vergunning, een melding of een verhuisbeweging is vereist zonder dat er sprake is van een toename met meer dan 20% ten opzichte van het huidige aantal sociale huurwoningen op projectniveau;
- 3° een project dat alleen voorziet in de realisatie of de instandhouding van sociale koopwoningen of sociale kavels of van bescheiden huurwoningen, met inbegrip van de eventuele aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur.

Binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de bespreking van het project op het lokaal woonoverleg, vermeld in het eerste lid, neemt de gemeente een beslissing. De gemeente voert haar beslissing, samen met de aangevulde fiche, vermeld in artikel 4.15, §1, vierde lid, in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Als de gemeente door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervaltermijn, vermeld in het derde lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende

kalenderdag nadat de gemeente alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.

Als de gemeente beslist dat het project past in het gemeentelijke beleid en vaststelt dat het project past in het bindend sociaal objectief, komen de verrichtingen van het project principieel in aanmerking voor programmering.

Als de gemeente beslist dat het project niet past in het gemeentelijke beleid of vaststelt dat het project niet past in het bindend sociaal objectief, past de initiatiefnemer die aanspraak blijft maken op financiering, zijn project aan en bespreekt het opnieuw op een lokaal woonoverleg.

Als de gemeente niet tijdig een beslissing neemt over de lokale woontoets, wordt het project geacht te passen in het gemeentelijke beleid. De verrichtingen van het project komen principieel in aanmerking voor programmering op voorwaarde dat de VMSW vaststelt dat het project past binnen het bindend sociaal objectief.

§2. Het college van burgemeester en schepenen voert de lokale woontoets uit.

Als de gemeente beschikt over een goedgekeurde visie op het vlak van lokaal sociaal woonbeleid, kan het college van burgemeester en schepenen de uitvoering van en de beslissing over de lokale woontoets:

- 1° delegeren aan een lid van het college of aan een of meer personeelsleden van de gemeente die daarvoor speciaal zijn aangewezen;
- 2° toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid.

Art. 4.17. De VMSW houdt een actuele lijst bij van projecten waarvan de verrichtingen principieel in aanmerking komen voor programmering of een of meer van de fasen, vermeld in artikel 4.19, eerste lid, hebben doorlopen, hierna de Projectenlijst te noemen. De lijst omvat de volgende categorieën van projecten:

- 1° projecten die de renovatietoets succesvol doorlopen hebben en vrijgesteld zijn van bespreking op het lokaal woonoverleg;
- 2° projecten die de lokale woontoets succesvol doorlopen hebben, in voorkomend geval nadat ze de renovatietoets succesvol doorlopen hebben.

Art. 4.18. §1. Een gemeente kan beslissen om een project op haar grondgebied dat is opgenomen in de Projectenlijst, tijdelijk stop te zetten als het behoort tot een van de categorieën van projecten, vermeld in artikel 4.16, §1, tweede lid, 1°, 2° en 3°. De gemeente voert haar beslissing in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts totdat een verrichting die deel uitmaakt van het project, de fase van de opname in de meerjarenplanning of verder heeft doorlopen.

§2. Een gemeente kan beslissen om een nieuwe lokale woontoets uit te voeren voor een project op haar grondgebied waarvan ze in het kader van een eerdere lokale woontoets heeft vastgesteld dat het project niet past binnen het bindend sociaal objectief.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt alleen in de volgende gevallen:

- 1° de gemeente heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid, vermeld in paragraaf 1;

- 2° de gemeente heeft een sociaal woonbeleidsconvenant gesloten als vermeld in artikel 5.52, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§3. Het college van burgemeester en schepenen neemt een beslissing over de aangelegenheid, vermeld in paragraaf 1, en voert een nieuwe lokale woontoets uit in de gevallen, vermeld in paragraaf 2.

Als de gemeente beschikt over een goedgekeurde visie op het vlak van lokaal sociaal woonbeleid, kan het college van burgemeester en schepenen de opdrachten, vermeld in het eerste lid:

- 1° delegeren aan een lid van het college of aan een of meer personeelsleden van de gemeente die daarvoor speciaal zijn aangewezen;
- 2° toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid.

Onderafdeling 4. Programmatie en toewijzing van verrichtingen

Sectie 1. Algemene bepalingen

Art. 4.19. Met behoud van de toepassing van het tweede tot en met het vierde lid doorloopt een verrichting die deel uitmaakt van een project waarvan de verrichtingen principieel in aanmerking komen voor programmatie, achtereenvolgens elk van de volgende fasen:

- 1° de opname in de meerjarenplanning, vermeld in sectie 2;
- 2° de opname in de kortetermijnplanning, vermeld in sectie 3;
- 3° de toewijzing van middelen op een jaarbudget, vermeld in sectie 4.

De volgende verrichtingen en deelverrichtingen doorlopen alleen de fase van de toewijzing van middelen op een jaarbudget, vermeld in sectie 4, ongeacht of ze deel uitmaken van een project waarvan de verrichtingen principieel in aanmerking komen voor programmatie:

- 1° de verwerving van onbebouwde onroerende goederen en van goede woningen door de uitoefening van:
- a) het recht van voorkoop, vermeld in boek 5, deel 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en elk ander wettelijk recht van voorkoop;
 - b) een wettelijk recht van wederinkoop;
 - c) een conventioneel recht van voorkoop of recht van wederinkoop, op voorwaarde dat de initiatiefnemer de oorspronkelijke verkoper is van het onroerend goed;
- 2° de verwerving van onroerende goederen waarvoor een financiering als vermeld in artikel 4.10, 2°, d), wordt toegekend;
- 3° het bouwrijp maken van gronden, de sloop van een of meer constructies en de uitvoering van archeologisch vooronderzoek;
- 4° de opmaak van een stedenbouwkundige studie;
- 5° de erelonen, als de VMSW optreedt als aanbestedende of medeaanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting;
- 6° dringende werkzaamheden aan bestaande constructies ten gevolge van niet te voorzien omstandigheden, na een aanvraag van de initiatiefnemer;
- 7° de verrichtingen die volledig gefinancierd worden op de wijze, vermeld in artikel 4.10, 2°, g).

De volgende verrichtingen en deelverrichtingen doorlopen alleen de fase van de toewijzing van middelen op een jaarbudget, vermeld in sectie 4, op voorwaarde dat ze deel uitmaken van een project waarvan de verrichtingen principieel in aanmerking komen voor programmatie:

- 1° de verwerving van onbebouwde onroerende goederen en van andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen, uitgezonderd de verwervingen, vermeld in het tweede lid, 1°;
- 2° de contractueel overeengekomen prijssherzelingen;
- 3° de meerwerken;
- 4° de werkzaamheden voor de openbare verlichting of het watervoorzieningsnet.

De volgende verrichtingen doorlopen achtereenvolgens de fase van de opname in de kortetermijnplanning, vermeld in sectie 3, en de toewijzing van middelen op een jaarbudget, vermeld in sectie 4, op voorwaarde dat ze deel uitmaken van een project waarvan de verrichtingen principieel in aanmerking komen voor programmering:

- 1° de verwerving van goede woningen, uitgezonderd de verwervingen, vermeld in het tweede lid, 1°;
- 2° andere investeringsverrichtingen dan de investeringsverrichtingen, vermeld in het tweede lid, 6°, waarbij de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de verrichting maximaal 15.000 euro, exclusief btw, per betrokken sociale huurwoning bedraagt.

Een bouw- of investeringsverrichting van sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen die deel uitmaakt van een project waarvan de verrichtingen principieel in aanmerking komen voor programmering, wordt automatisch opgenomen in de korte termijnplanning, vermeld in sectie 3, en doorloopt alleen de fase van de toewijzing van middelen op een jaarbudget, vermeld in sectie 4.

Verrichtingen die volledig gefinancierd worden op een van de wijzen, vermeld in artikel 4.10, 2°, a) of h), of met een combinatie van de voormelde financieringswijzen, doorlopen geen van de fasen, vermeld in het eerste lid, ongeacht of ze deel uitmaken van een project waarvan de verrichtingen principieel in aanmerking komen voor programmering.

Art. 4.20. De VMSW kan in elk van de fasen, vermeld in artikel 4.19, eerste lid, beslissen om een verrichting van een sociale huisvestingsmaatschappij tijdelijk stop te zetten als uit de financiële planning die de VMSW heeft opgemaakt voor een sociale huisvestingsmaatschappij, blijkt dat het niet-uitvoeren van de verrichting een rechtstreeks positief effect heeft als vermeld in artikel 5.43, derde lid.

Sectie 2. Fase 1. Opname in de meerjarenplanning

Art. 4.21. §1. De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de meerjarenplanning van een bouwverrichting en van een investeringsverrichting. De initiatiefnemer voegt het voorontwerp bij zijn verzoek met een aanvraag tot advisering. Als de initiatiefnemer een afwijking van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vraagt, voegt hij een verantwoording bij het voorontwerp. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

In afwijking van het eerste lid hoeft geen voorontwerp opgemaakt te worden voor investeringsverrichtingen waarvoor noch een vergunning of melding noch een verhuisbeweging is vereist. In dat geval volstaat het dat de initiatiefnemer de VMSW via het Projectportaal op de hoogte brengt van een verzoek tot opname van de verrichting in de meerjarenplanning. Nadat een termijn van zeven

kalenderdagen verstreken is, die ingaat op de dag na het verzoek, komt de verrichting principieel in aanmerking voor opname in de meerjarenplanning.

Als de initiatiefnemer van een investeringsverrichting waarvoor noch een vergunning of melding noch een verhuisbeweging is vereist, uit eigen beweging een voorontwerp opmaakt en wil laten adviseren door de VMSW, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

§2. De initiatiefnemer die zelf optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting, brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de meerjarenplanning van die infrastructuurverrichting. De initiatiefnemer voegt het voorontwerp bij zijn verzoek met een aanvraag tot advisering. Als de initiatiefnemer een afwijking van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vraagt, voegt hij een verantwoording bij het voorontwerp. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Als de VMSW of een andere instantie optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting, maakt ze zelf een voorontwerp op of laat ze een voorontwerp opmaken door een ontwerper. De aanbestedende overheid brengt de initiatiefnemer ervan op de hoogte dat het voorontwerp klaar is. Vanaf dat moment kan de initiatiefnemer conform het eerste lid de VMSW via het Projectportaal verzoeken om de verrichting in kwestie op te nemen in de meerjarenplanning.

§3. Binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van het voorontwerp, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, en in paragraaf 2, eerste en tweede lid, brengt de VMSW een advies uit. De VMSW voert het advies in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Voor infrastructuurverrichtingen begint de termijn voor de advisering van het voorontwerp, vermeld in paragraaf 2, eerste en tweede lid, te lopen op de dag nadat is voldaan aan de vereisten, vermeld in artikel 4.22.

Als de VMSW door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervalttermijn, vermeld in het eerste lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de VMSW alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.

Als de VMSW in haar advies vaststelt dat het voorontwerp in overeenstemming is met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaat, komt de verrichting principieel in aanmerking voor opname in de meerjarenplanning op de laatste dag van de termijn, vermeld in het eerste lid, die in voorkomend geval is verlengd conform het derde lid.

Als de VMSW in haar advies vaststelt dat het voorontwerp niet in overeenstemming is met de normen of de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaat, past de initiatiefnemer die aanspraak blijft maken op financiering, met behoud van de toepassing van artikel 4.32 zijn voorontwerp aan en bezorgt het opnieuw aan VMSW conform paragraaf 1, eerste lid.

Als het advies van de VMSW niet tijdig wordt verleend, wordt het voorontwerp geacht in overeenstemming te zijn met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, en komt de verrichting principieel in

aanmerking voor opname in de meerjarenplanning op de laatste dag van de termijn, vermeld in het eerste lid, die in voorkomend geval is verlengd conform het derde lid. De VMSW meldt dat in het Projectportaal en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

§4. Paragraaf 1 en 3 zijn niet van toepassing op verrichtingen in het kader van een CBO-oproep.

Art. 4.22. §1. Als voor een project de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur is vereist, informeert de initiatiefnemer de lokale bevolking op gepaste wijze over de uit te voeren verrichtingen, al dan niet door een informatievergadering te beleggen. De initiatiefnemer bezorgt de VMSW de eventuele opmerkingen van de lokale bevolking of het verslag van de informatievergadering.

In afwijking van het eerste lid hoeft de initiatiefnemer de lokale bevolking niet te informeren over een geplande verrichting als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° voor de verrichting is noch een stedenbouwkundige studie, noch de uitvoering van infrastructuurwerken of aanpassingswerken aan de woonomgeving vereist;
- 2° de kostprijs van de verrichting, exclusief btw, bedraagt maximaal 1.000.000 euro of er zijn maximaal acht woningen of kavels bij de verrichting betrokken.

§2. Als voor een project de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur is vereist, belegt de initiatiefnemer een plenaire vergadering waarop de stedenbouwkundige studies en de voorontwerpen besproken worden nadat aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de initiatiefnemer heeft de VMSW, de gemeente, de rioolbeheerder en alle andere uitgenodigde partijen een voorontwerp van de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur bezorgd;
- 2° de bouw- of investeringsverrichting komt principieel in aanmerking voor opname in de meerjarenplanning, of er is voor de bouw- of investeringsverrichting een voorontwerp ingediend bij de VMSW.

Op verzoek van de initiatiefnemer kan de VMSW:

- 1° vrijstelling verlenen van het beleggen van een plenaire vergadering als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a) de aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur omvat geen uitvoering van infrastructuurwerken of aanpassingswerken aan de woonomgeving;
 - b) de uit te voeren infrastructuurwerken omvatten alleen nutsvoorzieningen of omgevingswerken;
- 2° toestaan dat de initiatiefnemer een plenaire vergadering belegt nadat voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°.

Art. 4.23. §1. De VMSW stelt een lijst op van bouw- en investeringsverrichtingen die op de vijftiende kalenderdag voor een reguliere beoordelingscommissie principieel in aanmerking komen voor opname in de meerjarenplanning. De verrichtingen die na de voormelde datum de status 'komt principieel in aanmerking voor opname in de meerjarenplanning' krijgen, komen in aanmerking voor de daarop volgende beoordelingscommissie.

In de lijst, vermeld in het eerste lid, neemt de VMSW ook de verrichtingen op in het kader van een CBO-oproep, waarvan het voorontwerp uiterlijk op de datum, vermeld in het eerste lid, gunstig is geadviseerd door VMSW en die tot de onderhandelingsfase kunnen toetreden.

Op basis van de lijst, vermeld in het eerste lid, neemt de beoordelingscommissie, rekening houdend met het financiële kader, een beslissing over de opname van de bouw- en investeringsverrichtingen in de meerjarenplanning.

De VMSW voert de beslissing van de beoordelingscommissie over de opname in de meerjarenplanning van een bouw- of investeringsverrichting in het Projectportaal in. De VMSW brengt de initiatiefnemer op de hoogte van de beslissing.

§2. De VMSW neemt, rekening houdend met het financiële kader, een beslissing over de opname in de meerjarenplanning van infrastructuurverrichtingen die principieel in aanmerking komen voor opname in de meerjarenplanning.

De VMSW voert de beslissing over de opname in de meerjarenplanning van een verrichting als vermeld in het eerste lid, in het Projectportaal in. De VMSW brengt de initiatiefnemer op de hoogte van de beslissing.

§3. Als een verrichting conform paragraaf 1 of 2 wordt opgenomen in de meerjarenplanning, gaat de verrichting naar fase 2 als vermeld in sectie 3.

Sectie 3. Fase 2. Opname in de kortetermijnplanning

Art. 4.24. §1. De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de kortetermijnplanning van een bouwverrichting en van een investeringsverrichting die is opgenomen in de meerjarenplanning. De initiatiefnemer voegt de basisaanbesteding bij zijn verzoek en verklaart dat die in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp van de verrichting, zoals dat is opgenomen in de meerjarenplanning, en met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaat. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Als de initiatiefnemer van een investeringsverrichting waarvoor noch een vergunning of melding noch een verhuisbeweging is vereist, conform artikel 4.21, §1, derde lid, uit eigen beweging een voorontwerp heeft opgemaakt en heeft laten adviseren door de VMSW, brengt de initiatiefnemer de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de kortetermijnplanning van de investeringsverrichting die is opgenomen in de meerjarenplanning. De initiatiefnemer voegt de basisaanbesteding bij zijn verzoek en verklaart dat die in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp van de verrichting, zoals dat is opgenomen in de meerjarenplanning, en met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaat. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Nadat een termijn van zeven kalenderdagen is verstreken, die ingaat op de dag na het verzoek, vermeld in het eerste en tweede lid, komt de verrichting principieel in aanmerking voor opname in de kortetermijnplanning.

§2. De initiatiefnemer die zelf optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting die is opgenomen in de meerjarenplanning, brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de kortetermijnplanning van die infrastructuurverrichting. De initiatiefnemer voegt de basisaanbesteding bij zijn verzoek en verklaart dat die in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp van de verrichting, zoals dat is opgenomen in de meerjarenplanning, en met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaat. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Als de VMSW of een andere instantie optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting, maakt ze zelf een basisaanbesteding op of laat ze een basisaanbesteding opmaken door een ontwerper. De aanbestedende overheid brengt de initiatiefnemer ervan via het Projectportaal op de hoogte dat de basisaanbesteding klaar is. Vanaf dat moment kan de initiatiefnemer de VMSW conform het eerste lid verzoeken om de verrichting in kwestie op te nemen in de kortetermijnplanning. Nadat een termijn van zeven kalenderdagen is verstreken, die ingaat op de dag na het verzoek, komt de infrastructuurverrichting principieel in aanmerking voor opname in de kortetermijnplanning.

§3. De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de kortetermijnplanning van een investeringsverrichting die is opgenomen in de meerjarenplanning en waarvoor conform artikel 4.21, §1, tweede lid, geen voorontwerp is opgemaakt en geadviseerd. De initiatiefnemer voegt het uitvoeringsdossier bij zijn verzoek met een aanvraag tot advisering. Als de initiatiefnemer een afwijking van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vraagt, voegt hij een verantwoording bij het uitvoeringsdossier. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van het uitvoeringsdossier, vermeld in het eerste lid, brengt de VMSW een advies uit. De VMSW voert het advies in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

Als de VMSW door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervaltermijn, vermeld in het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de VMSW alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.

Als de VMSW in haar advies vaststelt dat het uitvoeringsdossier in overeenstemming is met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaat, komt de verrichting principieel in aanmerking voor opname in de kortetermijnplanning op de laatste dag van de termijn, vermeld in het tweede lid, die in voorkomend geval is verlengd conform het derde lid.

Als de VMSW in haar advies vaststelt dat het uitvoeringsdossier niet in overeenstemming is met de normen of de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaat, past de initiatiefnemer die aanspraak blijft maken op financiering, met behoud van de toepassing van artikel 4.32 zijn uitvoeringsdossier aan en bezorgt het opnieuw aan VMSW conform het eerste lid.

Als het advies van de VMSW niet tijdig wordt verleend, wordt het uitvoeringsdossier geacht in overeenstemming te zijn met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, en komt de verrichting principieel in aanmerking voor opname in de kortetermijnplanning op de laatste dag van de termijn, vermeld in het tweede lid, die in voorkomend geval is verlengd conform het derde lid. De VMSW geeft dat in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

§4. De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot opname in de kortetermijnplanning van:

- 1° investeringsverrichtingen waarbij de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de verrichting maximaal 15.000 euro, exclusief btw, per betrokken sociale huurwoning bedraagt;
- 2° de verwerving van goede woningen, waarvoor een onderhandse akte is opgesteld.

De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging. Nadat een termijn van zeven kalenderdagen is verstreken, die ingaat op de dag na het verzoek, vermeld in het eerste en tweede lid, komt de verrichting principieel in aanmerking voor opname in de kortetermijnplanning.

Art. 4.25. Als een verrichting principieel in aanmerking komt voor opname in de kortetermijnplanning, voert de initiatiefnemer de volgende documenten in het Projectportaal in:

- 1° alle vereiste vergunningen, met vermelding van de datum van de verlening of de weigering van een vergunning, alsook de datum van de eventuele schorsing, intrekking of vernietiging van een vergunning;
- 2° alle vereiste meldingsplichtige handelingen, met vermelding van de datum waarop de melding is gedaan;
- 3° een bewijs van een zakelijk recht op de gronden.

Art. 4.26. §1. De VMSW stelt een lijst op van bouw- en investeringsverrichtingen die op de vijftiende kalenderdag voor een reguliere beoordelingscommissie principieel in aanmerking komen voor opname in de kortetermijnplanning en waarvoor conform artikel 4.25 blijkt dat de initiatiefnemer beschikt over de vereiste vergunningen, meldingen en een zakelijk recht op de gronden. De verrichtingen die na de voormelde datum de status 'komt principieel in aanmerking voor opname in de kortetermijnplanning' krijgen, komen in aanmerking voor de daarop volgende beoordelingscommissie. De voorwaarde dat de initiatiefnemer beschikt over de vereiste vergunningen, meldingen en een zakelijk recht op de gronden, wordt beoordeeld op de dag waarop de beoordelingscommissie bijeenkomt.

Op basis van de lijst, vermeld in het eerste lid, neemt de beoordelingscommissie, rekening houdend met het financiële kader, met behoud van de toepassing van paragraaf 3 een beslissing over de opname van de bouw- en investeringsverrichtingen in de kortetermijnplanning.

De VMSW voert de beslissing van de beoordelingscommissie over de opname van een bouw- of investeringsverrichting in de kortetermijnplanning in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

§2. De VMSW neemt, rekening houdend met het financiële kader, met behoud van de toepassing van paragraaf 3 een beslissing over de opname van de volgende verrichtingen in de kortetermijnplanning:

- 1° infrastructuurverrichtingen die principieel in aanmerking komen zijn voor opname in de kortetermijnplanning;
- 2° investeringsverrichtingen waarbij de geraamde kostprijs voor de uitvoering van de verrichting maximaal 15.000 euro, exclusief btw, per betrokken sociale huurwoning bedraagt;
- 3° de verwerving van goede woningen, waarvoor een onderhandse akte is opgesteld.

De VMSW voert de beslissing van een verrichting als vermeld in het eerste lid, over de opname in de kortetermijnplanning in het Projectportaal in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte.

§3. Als een project waarvan de verrichtingen principieel in aanmerking komen voor programmering, zowel een infrastructuurverrichting als een bouw- of investeringsverrichting omvat, gelden bijkomend de volgende voorwaarden voor de opname in de kortetermijnplanning:

- 1° een infrastructuurverrichting kan pas opgenomen worden in de kortetermijnplanning als een bouw- of investeringsverrichting ten minste is opgenomen in de meerjarenplanning;
- 2° een bouw- of investeringsverrichting kan pas opgenomen worden in de kortetermijnplanning als de infrastructuurverrichting ten minste is opgenomen in de meerjarenplanning.

§4. Als een verrichting conform paragraaf 1 of 2 wordt opgenomen in de kortetermijnplanning, gaat de verrichting naar fase 3 als vermeld in sectie 4.

Art. 4.27. Als na de opname van een verrichting in de kortetermijnplanning de VMSW aantoonbaar is dat de basisaanbesteding niet in overeenstemming is met het geadviseerde voorontwerp van de verrichting, zoals dat is opgenomen in de meerjarenplanning, of niet in overeenstemming is met de normen of de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaat, wordt de verrichting geschrapt uit de kortetermijnplanning. De initiatiefnemer die aanspraak blijft maken op financiering, past met behoud van de toepassing van artikel 4.32 zijn basisaanbesteding aan en bezorgt ze opnieuw aan de VMSW conform artikel 4.24, §1 of §2.

Sectie 4. Fase 3. Toewijzing op een jaarbudget

Art. 4.28. §1. De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot toewijzing op een jaarbudget voor een bouwverrichting of een investeringsverrichting die is opgenomen in de kortetermijnplanning. De initiatiefnemer voegt het gunningsdossier bij zijn verzoek en verklaart dat het gunningsdossier in overeenstemming is met de basisaanbesteding van de verrichting, zoals ze is opgenomen in de kortetermijnplanning en met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaat, en dat de procedure van de wetgeving op de overheidsopdrachten is nageleefd. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Als voor een investeringsverrichting waarvoor noch een vergunning of melding noch een verhuisbeweging is vereist, geen voorontwerp is opgemaakt en geadviseerd, verklaart de initiatiefnemer dat het gunningsdossier in overeenstemming is met het geadviseerde uitvoeringsdossier van de verrichting, zoals ze is opgenomen in de kortetermijnplanning en met de normen en de

bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaat, en dat de procedure van de wetgeving op de overheidsopdrachten is nageleefd. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Voor een bouw- of investeringsverrichting van sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen verklaart de initiatiefnemer dat het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw voor bouwverrichtingen gevolgd is bij de basisaanbesteding en dat de procedure van de wetgeving op de overheidsopdrachten is nageleefd.

De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot toewijzing op een jaarbudget voor een verrichting die conform artikel 4.19, tweede of derde lid, alleen de fase van de toewijzing van middelen op een jaarbudget doorloopt. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

De initiatiefnemer brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot toewijzing op een jaarbudget voor een verwerving van een of meer goede woningen die is opgenomen in de kortetermijnplanning, met het oog op de opmaak van de authentieke akte. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Nadat een termijn van veertien kalenderdagen verstreken is, die ingaat op de dag na het verzoek, vermeld in het eerste tot en met het vijfde lid, komt de verrichting in aanmerking voor toewijzing op een jaarbudget. De VMSW wijst de middelen voor de financiering van de verrichting toe op een jaarbudget.

§2. De initiatiefnemer die zelf optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting die is opgenomen in de kortetermijnplanning, brengt de VMSW via het Projectportaal op de hoogte van een verzoek tot toewijzing op een jaarbudget voor die infrastructuurverrichting. De initiatiefnemer voegt het gunningsdossier bij zijn verzoek en verklaart dat het gunningsdossier in overeenstemming is met de basisaanbesteding van de verrichting, zoals ze is opgenomen in de kortetermijnplanning en met de normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaat, en dat de procedure van de wetgeving op de overheidsopdrachten is nageleefd. De VMSW bezorgt de initiatiefnemer een ontvangstbevestiging.

Als de VMSW of een andere instantie optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting, maakt ze zelf een gunningsdossier op, of laat ze een gunningsdossier opmaken door een ontwerper. De aanbestedende overheid brengt de initiatiefnemer ervan op de hoogte dat het gunningsdossier klaar is. Vanaf dat moment kan de initiatiefnemer de VMSW conform het eerste lid verzoeken om voor de verrichting in kwestie middelen toe te wijzen op een jaarbudget.

Nadat een termijn van veertien kalenderdagen verstreken is, die ingaat op de dag na het verzoek, vermeld in het eerste en tweede lid, komt de verrichting in aanmerking voor toewijzing op een jaarbudget. De VMSW wijst de middelen voor de financiering van de verrichting toe op een jaarbudget.

§3. Paragraaf 1 en 2 zijn niet van toepassing op de volgende verrichtingen, die na de kennisgeving van de gunning in aanmerking komen voor toewijzing op een jaarbudget:

- 1° verrichtingen in het kader van een CBO-oproep;
- 2° verrichtingen in het kader van een *Design and Build*-oproep.

Art. 4.29. Om recht te hebben op een financiering als vermeld in artikel 4.10, 2°, b), e) of f), mogen verrichtingen niet worden besteld voordat ze conform artikel 4.28, §1, vijfde lid, of §2, derde lid, in aanmerking komen voor toewijzing op een jaarbudget, op voorwaarde dat de toewijzing mogelijk is binnen de perken van het resterende investeringsvolume dat op het jaarbudget beschikbaar is.

Als de VMSW na de bestelling van een verrichting vaststelt dat het gunningsdossier niet in overeenstemming is met de basisaanbesteding van de verrichting zoals ze is opgenomen in de kortetermijnplanning, niet in overeenstemming is met de normen of de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaat, of als tekortkomingen bij de uitvoering van de overheidsopdracht worden vastgesteld, verliest de initiatiefnemer voor de verrichting in kwestie zijn recht op een financiering als vermeld in artikel 4.10, 2°, b), e) of f). Met behoud van de toepassing van artikel 4.32 lost de initiatiefnemer zijn leningen vervroegd af en betaalt hij zijn subsidies, inclusief tussenkomsten, terug conform artikel 13 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.

Als voor een investeringsverrichting waarvoor noch een vergunning of melding, noch een verhuisbeweging is vereist, geen voorontwerp is opgemaakt en geadviseerd en de VMSW na de bestelling vaststelt dat het gunningsdossier niet in overeenstemming is met het geadviseerde uitvoeringsdossier van de verrichting zoals ze is opgenomen in de kortetermijnplanning, niet in overeenstemming is met de normen of de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, uitgezonderd de richtlijnen waarvoor de VMSW of de kwaliteitskamer een afwijking toestaat, of als tekortkomingen bij de uitvoering van de overheidsopdracht worden vastgesteld, verliest de initiatiefnemer voor de verrichting in kwestie zijn recht op een financiering als vermeld in artikel 4.10, 2°, b). Met behoud van de toepassing van artikel 4.32 lost de initiatiefnemer zijn leningen vervroegd af en betaalt hij zijn subsidies, inclusief tussenkomsten, terug conform artikel 13 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.

Onderafdeling 5. Beoordelingscommissie

Art. 4.30. §1. Een beoordelingscommissie wordt opgericht.

De beoordelingscommissie wordt als volgt samengesteld:

- 1° de minister of zijn gemachtigde;
- 2° drie vertegenwoordigers van de VMSW;
- 3° één vertegenwoordiger van het agentschap;
- 4° twee vertegenwoordigers, voorgedragen door de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 5° één vertegenwoordiger van het VWF;
- 6° één vertegenwoordiger, voorgedragen door de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Het voorzitterschap en het secretariaat van de beoordelingscommissie worden waargenomen door de VMSW.

§2. De beoordelingscommissie houdt jaarlijks ten minste drie keer, verspreid over het jaar, een reguliere bijeenkomst. Op de tweede bijeenkomst van een werkingsjaar legt de beoordelingscommissie de data vast van de reguliere bijeenkomsten in het volgende werkingsjaar.

§3. Op voorstel van de VMSW neemt de beoordelingscommissie op elke bijeenkomst een beslissing over de volgende aangelegenheden:

- 1° de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en de schrapping van verrichtingen uit de meerjarenplanning;
- 2° de opname van verrichtingen in de kortetermijnplanning en de schrapping van verrichtingen uit de kortetermijnplanning.

Op voorstel van de VMSW neemt de beoordelingscommissie op de eerste reguliere bijeenkomst van een werkingsjaar een beslissing over het minimale budget voor de lancering van een nieuwe CBO-oproep. Op voorstel van de VMSW kan de beoordelingscommissie in de loop van een werkingsjaar het CBO-budget verhogen of verlagen.

Op elke bijeenkomst van de beoordelingscommissie rapporteert de VMSW over de volgende aangelegenheden:

- 1° de Projectenlijst;
- 2° de toewijzingen op het jaarbudget van het voorgaande en het huidige jaar, verdeeld over de financieringswijzen, vermeld in artikel 4.10, 2°, en, in voorkomend, geval de reservering van een deel van het jaarbudget voor bepaalde types van verrichtingen;
- 3° de opname door de VMSW van verrichtingen in de meerjarenplanning conform artikel 4.23, §2, en in de kortetermijnplanning conform artikel 4.26, §2;
- 4° de opvolging van projectvoorstellen voor de verwezenlijking van sociale huur- of koopwoningen die ingediend zijn in het kader van een CBO-oproep of een *Design and Build*-oproep .

Op de eerste bijeenkomst van de beoordelingscommissie van elke werkingsjaar rapporteert de VMSW over de afwijkingen van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen die de VMSW en de kwaliteitskamer in het voorgaande werkingsjaar hebben toegestaan.

Als de beoordelingscommissie op andere tijdstippen bijeenkomt dan de reguliere bijeenkomsten, vermeld in paragraaf 2, neemt ze een beslissing over een of meer van de aangelegenheden, vermeld in het eerste lid, en rapporteert ze over de aangelegenheden, vermeld in het tweede lid.

Art. 4.31. Minstens veertien kalenderdagen voor een reguliere bijeenkomst van de beoordelingscommissie bezorgt de VMSW aan de leden van de beoordelingscommissie de documenten, vermeld in het tweede tot en met het vierde lid.

Om de beoordelingscommissie in staat te stellen een beslissing te nemen over de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en de schrapping van verrichtingen uit de meerjarenplanning, bezorgt de VMSW:

- 1° een overzicht van de volgende verrichtingen die in aanmerking komen voor schrapping uit de meerjarenplanning:

- a) de verrichtingen die gedurende drie jaar in de meerjarenplanning zijn opgenomen;
- b) de verrichtingen die de VMSW conform artikel 4.20 tijdelijk heeft stopgezet, samen met een motivatie voor de stopzetting;
- 2° een overzicht van de verrichtingen die principieel in aanmerking komen voor opname in de meerjarenplanning;
- 3° een voorstel van een aangepaste meerjarenplanning.

Om de beoordelingscommissie in staat te stellen een beslissing te nemen over de opname van verrichtingen in de kortetermijnplanning en de schrapping van verrichtingen uit de kortetermijnplanning, bezorgt de VMSW:

- 1° een overzicht van de volgende verrichtingen die in aanmerking komen voor schrapping uit de kortetermijnplanning:
 - a) de verrichtingen die gedurende acht maanden in de kortetermijnplanning zijn opgenomen;
 - b) de verrichtingen die de VMSW conform artikel 4.20 tijdelijk heeft stopgezet;
- 2° een overzicht van de verrichtingen die principieel in aanmerking komen voor opname in de kortetermijnplanning;
- 3° een voorstel van een aangepaste kortetermijnplanning.

Met het oog op de rapportering aan de beoordelingscommissie over de toewijzingen op het jaarbudget van het voorgaande en het huidige jaar bezorgt de VMSW de nodige informatie over:

- 1° de verrichtingen waarvoor in het huidige en voorgaande begrotingsjaar middelen zijn toegewezen op een jaarbudget, opgesplitst per begrotingsjaar;
- 2° de benuttingsgraad van de financieringswijzen, vermeld in artikel 4.10, 2°, b), c), d), e), f) en g), in het huidige en het voorgaande begrotingsjaar;
- 3° de verwervingen van onbebouwde onroerende goederen en van andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen, waarvan de bouw- of investeringsverrichting is opgenomen in de meerjarenplanning of in de kortetermijnplanning, en een prognose voor de impact van de verwervingen op de financiering in het huidige en het volgende begrotingsjaar.

Onderafdeling 6. Beroepsmogelijkheden

Art. 4.32. In dit artikel wordt verstaan onder beveiligde zending: een van de volgende betekeniswijzen:

- 1° een aangetekende brief;
- 2° een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 3° een elektronische aangetekende zending;
- 4° elke andere betekeniswijze die de minister heeft toegestaan, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

De initiatiefnemer kan bij de kwaliteitskamer beroep aantekenen tegen de volgende adviezen of beslissingen van de VMSW:

- 1° een ongunstig advies in het kader van de renovatietoets conform artikel 4.14, vijfde lid;
- 2° een ongunstig advies bij een voorontwerp conform artikel 4.21, §3, vijfde lid;
- 3° een ongunstig advies bij een uitvoeringsdossier conform artikel 4.24, §3, vijfde lid;
- 4° een beslissing tot schrapping van een verrichting uit de kortetermijnplanning conform artikel 4.27;

- 5° een beslissing tot verlies van het recht op financiering als vermeld in artikel 4.10, 2°, b), e) of f), voor een verrichting conform artikel 4.29, tweede en derde lid.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid betekend met een beveiligde zending binnen een termijn van zestig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de invoering van het advies of de beslissing van de VMSW in het Projectportaal.

De kwaliteitskamer neemt over het beroep een beslissing binnen een termijn van negentig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de betekening, vermeld in het tweede lid. De VMSW voert de beslissing van de kwaliteitskamer in het Projectportaal in, en brengt de initiatiefnemer met een beveiligde zending op de hoogte.

Als de kwaliteitskamer door de onvolledigheid van het dossier bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervaltermijn, vermeld in het derde lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de initiatiefnemer alle bijkomende documenten of inlichtingen met een beveiligde zending heeft betekend.

Als de beslissing van de kwaliteitskamer niet tijdig wordt betekend aan de initiatiefnemer, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn.

De beslissing van de kwaliteitskamer heeft dezelfde gevolgen als het advies van de VMSW, vermeld in artikel 4.14, artikel 4.21, §3, en artikel 4.24, §3, en de beslissing van de VMSW, vermeld in artikel 4.27 en artikel 4.29.

Onderafdeling 7. Indexatiebepaling

Art. 4.33. De bedragen, vermeld in artikel 4.19, vierde lid, 2°, artikel 4.24, §4, eerste lid, 1°, en artikel 4.26, §2, eerste lid, 2°, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de ABEX-index van november van het voorgaande jaar, met als basis de ABEX-index van november 2017. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

Afdeling 2. Beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen

Art. 4.34. De erkende huisvestingsmaatschappijen, hierna sociale huisvestingsmaatschappijen te noemen, storten maandelijks de saldi van de vorige kalendermaand van hun rekeningen die niet worden beheerd door de VMSW, op hun rekening-courant bij de VMSW, na aftrek van de uitgaven die nodig zijn voor hun dagelijkse werking en die betaald moeten worden in de kalendermaand waarin de saldi gestort worden.

De sociale huisvestingsmaatschappijen rapporteren op het einde van elke kalendermaand aan de VMSW over de saldi van de eigen middelen buiten de VMSW.

Art. 4.35. De rekening-courant van een sociale huisvestingsmaatschappij kan op haar eigen verzoek opgesplitst worden in een "rekening-courant korte termijn" voor tegoeden op minder dan één jaar, en een "rekening-courant lange termijn" voor tegoeden op één jaar en meer.

De raad van bestuur van de VMSW kan ook beslissen een aparte rekening-courant te creëren, al dan niet op basis van een specifieke reglementering.

Art. 4.36. De creditrentevoet op overschotten op de "rekening-courant korte termijn" voor een bepaalde maand wordt vastgesteld op een creditreferentie met een creditmarge en geldt voor die volledige kalendermaand. De referentie is het gemiddelde van alle fixings van Euribor 1 maand (Bloomberg, pagina EUR001M) van de vorige kalendermaand, afgerond op drie cijfers na de komma.

De creditrentevoet kan evenwel niet lager zijn dan die, bepaald in het derde lid.

Op het bedrag dat in de loop van het jaar niet gepland overgedragen moet worden van de "rekening-courant lange termijn" naar de "rekening-courant korte termijn", wordt vanaf 1 januari tot de dag van de ontvangst van de opvraging bij de VMSW een intrest van 0,50% toegepast, vermeerderd of verminderd met een marge.

De creditrentevoet op overschotten op de "rekening-courant lange termijn" voor een bepaald kalenderjaar wordt vastgesteld op een creditreferentie met een creditmarge en geldt voor dat volledige kalenderjaar. De referentie is de voorlaatste fixing van Euribor 12 maand (Bloomberg, pagina EUR012M) van het vorige kalenderjaar, afgerond op drie cijfers na de komma.

De debetrentevoet voor de debetsaldi op de "rekening-courant korte termijn" wordt vastgesteld als een debetreferentie met een debetmarge en geldt voor een volledige kalendermaand. De referentie voor een bepaalde kalendermaand is het tarief voor kaskredieten zoals het meest recent gepubliceerd voor de vorige kalendermaand.

De intrest wordt jaarlijks op 31 december verrekend.

Art. 4.37. Iedere sociale huisvestingsmaatschappij dient minstens één keer per jaar een door haar raad van bestuur goedgekeurde financiële planning in bij de VMSW.

Die planning bevat twee delen:

- 1° een investeringsplanning, gedetailleerd voor de eerstkomende twee jaar, rudimentair voor het derde tot en met het vijfde jaar;
- 2° een planning van de operationele verrichtingen, gedetailleerd voor de eerstkomende twee jaar, rudimentair voor het derde tot en met het vijfde jaar.

Art. 4.38. De raad van bestuur van de VMSW keurt de uitvoeringsmodaliteiten van het reglement goed, na advies van de sector. De VMSW organiseert het overleg daarover.

Afdeling 3. Rollend Grondfonds

Art. 4.39. §1. De VMSW creëert een apart intern financieringsfonds, hierna Rollend Grondfonds te noemen, waarin de financiële stromen voor de verrichtingen in het kader van artikel 4.19, 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden geboekt. De VMSW wordt belast met het beheer van het Rollend Grondfonds.

Binnen de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap zijn uitgetrokken, kan de minister een rentesubsidie toekennen aan de VMSW om het Rollend Grondfonds in staat te stellen de taken te realiseren die eraan zijn toevertrouwd. De rentesubsidie moet de financieringskosten dekken van de leningen die aangegaan zijn om de activiteiten van het Rollend Grondfonds te financieren.

Bij het begin van elk kwartaal bezorgt de VMSW het agentschap een overzicht van alle leningen die ze is aangegaan met de middelen van het Rollend Grondfonds, waarvan de vervaldag in het lopende kwartaal valt. Op basis van dat overzicht betaalt het agentschap het subsidiebedrag voor het lopende kwartaal uit aan de VMSW.

§2. De VMSW rapporteert jaarlijks aan het agentschap over de activiteiten van het Rollend Grondfonds. Het rapport omvat een overzicht van de genomen grondbeleidsmaatregelen, de geïnvesteerde middelen en de projecten die gerealiseerd zijn met de middelen vanuit het Rollend Grondfonds.

Art. 4.40. De VMSW heeft als opdracht om grondbeleidsmaatregelen, als vermeld in artikel 4.17, eerste lid, 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, te treffen die noodzakelijk worden geacht om een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen.

Onder grondbeleidsmaatregelen wordt verstaan:

- 1° onroerende goederen verwerven en vervreemden, zowel openbaar als uit de hand;
- 2° zakelijke rechten op onroerende goederen vestigen of afstaan;
- 3° tijdelijke participaties nemen;
- 4° onteigeningsbevoegdheden uitoefenen;
- 5° een recht van voorkoop uitoefenen;
- 6° leningen verstrekken aan sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten om verwervingen te financieren in het kader van artikel 4.17, eerste lid, 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 7° leningen verstrekken aan Vlabinvest apb om verwervingen te financieren voor de realisatie van huurwoningen in het kader van artikel 4.17, eerste lid, 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor de grondbeleidsmaatregelen, vermeld in het tweede lid, 1° tot en met 5° en 7°, kan de VMSW een beroep doen op het Rollend Grondfonds.

Voor de grondbeleidsmaatregel, vermeld in het tweede lid, 6°, kan de VMSW een beroep doen op de verbintenissenmachtiging die opgenomen is in het begrotingsdecreet van de Vlaamse Gemeenschap om sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten in staat te stellen om sociale woningen ter beschikking te stellen als vermeld in artikel 5.36, §1, en artikel 5.44, §1. Jaarlijks kan de minister daarvoor een volume reserveren.

Als de grondbeleidsmaatregel, vermeld in het eerste lid, een grondaankoop betreft, moet die grondaankoop beantwoorden aan een of meer van de volgende criteria:

- 1° de grond komt onmiddellijk in aanmerking voor bebouwing;
- 2° de grond komt niet onmiddellijk voor bebouwing in aanmerking omdat:
 - a) de grond in een woonuitbreidingsgebied ligt als vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;

- b) volgens de huidige bestemming van het gewestplan de grond niet onmiddellijk voor woningbouw in aanmerking komt. Een ruimtelijk structuurplan, een ruimtelijk beleidsplan of een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan stelt echter een woonbestemming in het vooruitzicht op basis van een principebeslissing van een gemeente, provincie of de Vlaamse overheid;
- c) de grond gelegen is in een ontsluitbare woonzone.

Onder een hoogwaardige woonkwaliteit wordt de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving verstaan, waarbij aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de woningen voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld bij of krachtens artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° als er sociale woningen worden opgericht, voldoen die woningen aan de door de minister vast te stellen technische normen waaraan sociale woningen moeten voldoen;
- 3° de woonomgeving is kwalitatief hoogstaand door een combinatie van de volgende kenmerken:
 - a) een behoorlijke wooninfrastructuur, met inbegrip van gemeenschapsvoorzieningen;
 - b) een vermenging van soorten woningen en woningtypes;
 - c) een vermenging van voorzieningen voor verschillende doelgroepen;
 - d) een goede integratie van nieuwe projecten in de bestaande omgeving.

Art. 4.41. De middelen van het Rollend Grondfonds kunnen alleen worden aangewend om grondbeleidsmaatregelen te financieren in gemeenten die minstens aan een van de volgende criteria voldoen:

- 1° de gemeente behoort tot de 50% van de Vlaamse gemeenten waar de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter het hoogst is;
- 2° de gemeente behoort tot het Vlabinvest-gebied.

Voor de eerste vaststelling van de lijst van gemeenten, die als bijlage 8 bij dit besluit is gevoegd, wordt de gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter voor het jaar 2007 gehanteerd, op basis van de gegevens van de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de Federale Overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie. Er wordt geen rekening gehouden met de gemeenten waarvoor niet voldoende statistisch cijfermateriaal voorhanden is.

Tweejaarlijks, en voor het eerst in 2014, actualiseert de minister de lijst van gemeenten, vermeld in het tweede lid, uiterlijk zes maanden na de bekendmaking van de meest recente statistische gegevens van de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de Federale Overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie. Zolang geen nieuwe lijst in het Belgisch Staatsblad is bekendgemaakt, blijft de vorige lijst van kracht.

Art. 4.42. De middelen van het Rollend Grondfonds worden aangewend binnen het Vlabinvest-gebied volgens de doelstellingen die krachtens boek 5, deel 1, titel 3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geformuleerd zijn.

In de gemeenten buiten het Vlabinvest-gebied die behoren tot het werkingsgebied, vastgesteld bij artikel 4.41, kunnen de middelen van het Rollend Grondfonds op verzoek van een sociale huisvestingsmaatschappij of een gemeente aangewend worden om een grondbeleidsmaatregel te financieren als de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- 1° de grondbeleidsmaatregel past in een grootschalig project. Onder een grootschalig project wordt verstaan:
 - a) in de centrumsteden Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout: een project met een vloeroppervlakte van ten minste 5000 m² of een project met een grondoppervlakte van ten minste 5000 m²;
 - b) elders in het Vlaamse Gewest: een project met een grondoppervlakte van ten minste 5000 m²;
- 2° het project heeft een gemengde bestemming. De grondverwerving is gericht op de realisatie van in hoofdzaak een sociaal woonaanbod in combinatie met een andere bestemming, zoals zorgvoorzieningen, studentenhuisvesting, bescheiden woonaanbod en andere functiegebonden gebouwen;
- 3° in de gemeente waar de grondbeleidsmaatregel toegepast wordt, maakt de sociale huisvestingsmaatschappij een nota over de reservegronden in die gemeente. Daarbij geeft de sociale huisvestingsmaatschappij aan welke visie en ontwikkelingsperspectief die gronden hebben.

Voor ze verbintenissen aangaat voor grondbeleidsmaatregelen als vermeld in het tweede lid, die gefinancierd worden met middelen die afkomstig zijn van het Rollend Grondfonds, beoordeelt de VMSW de opportuniteit van de grondbeleidsmaatregel, waarbij zowel de maatschappelijke als financiële kosten en baten in rekening worden genomen. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan het verwachte rendement op projectbasis en aan het rollend karakter van het Rollend Grondfonds in zijn geheel. Als het initiatief voor de grondbeleidsmaatregel uitgaat van de sociale huisvestingsmaatschappij, wordt een niet-bindend advies van de gemeente ingewonnen. Als de gemeente haar advies niet verleent binnen dertig kalenderdagen, wordt het geacht gunstig te zijn.

Art. 4.43. §1. Een verwerving als vermeld in artikel 4.40, tweede lid, 6° en 7°, moet voldoen aan dezelfde voorwaarden als de voorwaarden, vermeld in artikel 4.40, 4.41 en 4.42, eerste en tweede lid.

De sociale huisvestingsmaatschappij, Vlabinvest apb of een gemeente die een lening met toepassing van artikel 4.40, tweede lid, 6° en 7°, bij de VMSW wil aangaan, dient daarvoor een gemotiveerde aanvraag in bij de VMSW, voorafgaand aan de verwerving. De VMSW onderzoekt het voorstel van de initiatiefnemer. Binnen twee maanden nadat de VMSW het aanvraagdossier volledig heeft verklaard, maakt de VMSW een advies op, rekening houdend met de criteria, vermeld in dit besluit. De minister neemt op basis van het advies van de VMSW een beslissing over de toekenning.

§2. Het gedeelte van de verwerving dat gefinancierd kan worden met een lening als vermeld in artikel 4.40, tweede lid, 6°, van dit besluit, blijft beperkt tot het subsidiabele bedrag, vermeld in artikel 5.38, §1, met betrekking tot het gedeelte van de grond waarop sociale huurwoningen en de wooninfrastructuur die daarmee samenhangt, zullen worden gerealiseerd.

In afwijking van artikel 5.44, §1 wordt de lening aan sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten verstrekt binnen een periode van drie maanden na de datum van de beslissing over de toekenning door de minister, vermeld in paragraaf 1, tweede lid. De aflossingsperiode van de lening start op het einde van de tweede maand die volgt op de datum van de vaststelling van de eindafrekening van de werken door de VMSW, van de sociale huurwoningen die op

de grond worden gerealiseerd en uiterlijk tien jaar na het verstrekken van de lening.

§3. Het gedeelte van de verwerving dat gefinancierd kan worden met een lening als vermeld in artikel 4.40, tweede lid, 7^o, blijft beperkt tot het gedeelte van de grond waarop sociale huurwoningen en de wooninfrastructuur die daarmee samenhangt, zullen worden gerealiseerd. Het bedrag van de lening is gelijk aan de reële kostprijs van de aankoop, en beperkt tot de schattingswaarde van dat gedeelte.

Aan Vlabinvest apb wordt een renteloze bulletlening verstrekt binnen een periode van drie maanden na de datum van de beslissing over de toekenning door de minister, vermeld in paragraaf 1, tweede lid. De lening heeft een looptijd van vijf jaar, en kan door de VMSW één keer verlengd worden met vijf jaar. De lening wordt terugbetaald bij de verkoop van de grond waarop de lening betrekking heeft.

§4. In afwijking van paragraaf 1 kan de VMSW binnen het volume, vermeld in artikel 4.40, vierde lid, een lening als vermeld in paragraaf 2, tweede lid, verstrekken aan sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten die gronden van de VMSW willen aankopen die eerder met middelen uit het Rollend Grondfonds zijn aangekocht.

In afwijking van paragraaf 1 kan de VMSW, binnen de verbintenissenmachtiging van het Rollend Grondfonds, een lening als vermeld in paragraaf 3, tweede lid, verstrekken aan Vlabinvest apb die gronden van de VMSW wil aankopen die eerder met middelen uit het Rollend Grondfonds zijn aangekocht.

Art. 4.44. Verbintenissen die de VMSW is aangegaan voor grondbeleidsmaatregelen die gefinancierd worden met de middelen van het Rollend Grondfonds in een of meer gemeenten die niet meer voorkomen op de meest recente lijst die bekendgemaakt is in het Belgisch Staatsblad, vermeld in artikel 4.41, behouden hun uitwerking totdat de eerstvolgende actualisatie van de lijst van gemeenten, vermeld in artikel 4.41, in het Belgisch Staatsblad is bekendgemaakt.

Afdeling 4. Overlegplatform VMSW-HUURpunt

Art. 4.45. Voor de inspraak van de SVK's in de werking van de VMSW wordt een Overlegplatform VMSW-HUURpunt opgericht.

Na mededeling aan de Vlaamse Regering regelt de minister de organisatie en de samenstelling van het Overlegplatform VMSW-HUURpunt.

Afdeling 5. Behoeftebepaling van sociale verhuurkantoren in het kader van een SVK Pro-oproep

Art. 4.46. §1. Voordat de VMSW een SVK Pro-oproep lanceert, bevroegt ze de SVK's over hun bereidheid om deel te nemen aan de SVK Pro-oproep en over hun behoeften op het vlak van de inhuurneming van bijkomende woningen in het kader van de SVK Pro-oproep.

§2. Een SVK stelt de behoefte aan de inhuurneming van bijkomende woningen vast en bespreekt die behoeftebepaling op het lokaal woonoverleg van de gemeente of gemeenten waar het SVK een behoefte heeft vastgesteld. De bespreking van de behoeftebepaling op het lokaal woonoverleg van een gemeente impliceert een aanvraag bij die gemeente om een toets aan het gemeentelijke beleid uit te voeren.

De bespreking op het lokaal woonoverleg gebeurt op basis van een fiche die al de volgende gegevens bevat:

- 1° het gebied waar de inhuurneming van bijkomende woningen door het SVK gewenst is, namelijk het volledige grondgebied van de gemeente of een gedeelte ervan;
- 2° het gewenste aantal bijkomende woningen in het gebied, vermeld in punt 1°;
- 3° de gewenste typologie van de woningen, vermeld in punt 2°.

§3. Binnen een termijn van dertig kalenderdagen die ingaat op de dag na de bespreking van de behoeftebepaling op het lokaal woonoverleg, voert de gemeente een toets aan het gemeentelijke beleid uit. In de toets aan het gemeentelijke beleid neemt de gemeente een beslissing over de toets van de behoeftebepaling aan het gemeentelijke beleid. De gemeente brengt het SVK op de hoogte van haar beslissing.

Als de gemeente door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervaltermijn, vermeld in het eerste lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat de gemeente alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.

Als de gemeente beslist dat de behoeftebepaling past in het gemeentelijke beleid, kan het SVK voor de gemeente in kwestie de behoeftebepaling indienen bij de VMSW om deel te nemen aan de SVK Pro-oproep.

Als de gemeente beslist dat de behoeftebepaling niet past in het gemeentelijke beleid, past het SVK zijn behoeftebepaling aan en bespreekt die opnieuw op het lokaal woonoverleg.

Als de gemeente niet tijdig een beslissing neemt over de toets aan het gemeentelijke beleid, wordt de behoeftebepaling geacht te passen in het gemeentelijke beleid.

§4. Het college van burgemeester en schepenen voert de toets aan het gemeentelijke beleid uit.

Als de gemeente beschikt over een goedgekeurde visie op het vlak van lokaal sociaal woonbeleid, kan het college van burgemeester en schepenen de uitvoering van en de beslissing over de toets aan het gemeentelijke beleid:

- 1° delegeren aan een lid van het college of aan een of meer personeelsleden van de gemeente die daarvoor speciaal zijn aangewezen;
- 2° toevertrouwen aan een intergemeentelijke administratieve eenheid.

Afdeling 6. Voorwaarden en procedurele regels voor de overname van een verplichting tot betaling

Onderafdeling 1. Verplichting tot betaling van de huurprijs

Art. 4.47. De verhuurder dient het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs in bij de VMSW met het formulier dat de VMSW ter beschikking stelt.

Bij het verzoek, vermeld in het eerste lid, worden minstens de volgende documenten gevoegd:

- 1° de huurovereenkomst;
- 2° een verklaring op erewoord dat een huurprijs die conform de huurovereenkomst, vermeld in punt 1°, vervallen en verschuldigd is, niet is betaald;
- 3° een verklaring op erewoord dat de vervallen en verschuldigde huurprijs, vermeld in punt 2°, niet wordt betwist.

Art. 4.48. §1. De VMSW vraagt aan het SVK waarom de huurprijs niet betaald is. Ze doet dat binnen drie werkdagen na de ontvangst van het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs.

Als het SVK de verschuldigde huurprijs bewust niet heeft betaald of als het SVK niet reageert binnen twee werkdagen na de vraag van de VMSW, vermeld in het eerste lid, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs kan inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde huurgelden binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 4.20, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In andere gevallen dan de gevallen, vermeld in het tweede lid, dringt de VMSW bij het SVK aan op een betaling binnen drie werkdagen. Als het SVK de verschuldigde huurprijs niet heeft betaald binnen drie werkdagen, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs kan inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde huurgelden binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 4.20, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§2. De VMSW brengt het SVK met een beveiligde zending op de hoogte van het onderzoek, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en van de mogelijke gevolgen van niet-betaling van de verschuldigde huurprijs.

Onderafdeling 2. Verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade

Art. 4.49. De verhuurder dient het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade in bij de VMSW met het formulier dat de VMSW ter beschikking stelt.

Bij het verzoek, vermeld in het eerste lid, worden minstens de volgende documenten gevoegd:

- 1° de huurovereenkomst;
- 2° een afschrift van een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak waaruit blijkt dat het SVK verantwoordelijk wordt gesteld voor de betaling van de vergoeding van de huurschade;
- 3° een verklaring op erewoord dat de verschuldigde vergoeding van de huurschade, vermeld in punt 2°, niet is betaald.

Art. 4.50. §1. De VMSW vraagt aan het SVK waarom de huurschade niet betaald is. Ze doet dat binnen drie werkdagen na de ontvangst van het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade.

Als het SVK de vergoeding van de huurschade bewust niet heeft betaald of als het SVK niet reageert binnen twee werkdagen na de vraag van de VMSW, vermeld in het eerste lid, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade kan inwilligen en

kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde vergoeding van de huurschade binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 4.21, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In andere gevallen dan de gevallen, vermeld in het tweede lid, dringt de VMSW bij het SVK aan op een betaling binnen drie werkdagen. Als het SVK de verschuldigde vergoeding van de huurschade niet heeft betaald binnen drie werkdagen, onderzoekt de VMSW of ze het verzoek tot overname van de verplichting tot betaling van de verschuldigde vergoeding van de huurschade kan inwilligen en kan overgaan tot betaalbaarstelling. De VMSW betaalt in voorkomend geval de verschuldigde vergoeding van de huurschade binnen drie werkdagen na de melding, vermeld in artikel 4.21, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§2. De VMSW brengt het SVK met een beveiligde zending op de hoogte van het onderzoek, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en van de mogelijke gevolgen van niet-betaling van de verschuldigde huurschade.

Afdeling 7. Uitbetaling van subsidies

Art. 4.51. Binnen de perken van de daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten kan de minister volgens de voorwaarden, vermeld in boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur geheel of gedeeltelijk ten laste nemen of subsidies verlenen om initiatiefnemers als vermeld in artikel 5.57, tweede en derde lid, in staat te stellen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels ter beschikking te stellen.

De minister stelt de subsidies ter beschikking van de VMSW. De terbeschikkingstelling aan de VMSW gebeurt op basis van een jaarlijkse uitbetaling van de reële te verlenen subsidies.

De VMSW geeft de subsidies door aan de initiatiefnemers, vermeld in artikel 5.57, tweede en derde lid.

Art. 4.52. De VMSW bezorgt het agentschap jaarlijks in de maand januari een betalingsplan dat het totale geraamde bedrag aan subsidies bevat die in dat werkingsjaar uitbetaald zullen worden aan de initiatiefnemers, vermeld in artikel 5.57, tweede en derde lid. In het betalingsplan wordt voor elke subsidie het jaar van de meerjaren- en kortetermijnplanning vermeld waarop de verrichting waarvoor de subsidie verleend wordt, betrekking heeft.

De VMSW bezorgt het agentschap jaarlijks in de maand januari een betalingsoverzicht dat het totale werkelijke bedrag aan subsidies bevat die in het voorgaande werkingsjaar uitbetaald zijn aan de initiatiefnemers, vermeld in artikel 5.57, tweede en derde lid. In het betalingsoverzicht wordt voor elke subsidie het jaar van de meerjaren- en kortetermijnplanning vermeld waarop de verrichting waarvoor de subsidie verleend wordt, betrekking heeft.

Art. 4.53. Bij het begin van elk kwartaal stelt het agentschap 25% van het totale geraamde bedrag aan subsidies op het betalingsplan, vermeld in artikel 4.52, eerste lid, voor het lopende werkingsjaar als voorschot ter beschikking van de VMSW.

Als uit het betalingsoverzicht, vermeld in artikel 4.52, tweede lid, blijkt dat in het voorgaande werkingsjaar een bedrag ter beschikking is gesteld van de VMSW

dat hoger of lager is dan het totale werkelijke bedrag aan uitbetaalde subsidies, wordt naargelang het geval het teveel verrekend of het tekort bijgepast bij de eerstvolgende uit te betalen voorschotten, vermeld in het eerste lid.

Hoofdstuk 3. Bevoegdheden

Afdeling 1. Overdracht van onroerende goederen

Art. 4.54. In deze afdeling wordt verstaan onder:

- 1° beveiligde zending: een van de volgende betekeniswijzen:
 - a) een aangetekende brief;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere betekeniswijze die de minister heeft toegestaan, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 2° inkomen: de som van de volgende inkomsten van de kandidaat-koper en alle personen die met hem dezelfde woning zullen betrekken, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
 - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn;
- 3° persoon ten laste:
 - a) het kind dat op de referentiedatum bij de kandidaat-koper gedomicilieerd is en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - b) het kind van de kandidaat-koper dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;
- 4° referentiedatum: naargelang van het geval de datum van inschrijving of de eenzijdige belofte van aankoop.

In afwijking van het eerste lid, 2°, worden de inkomsten van ongehuwde en niet wettelijk samenwonende kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum, en de inkomsten van de familieleden van de kandidaat-koper van de eerste en de tweede graad die als ernstig gehandicapt erkend zijn of die ten minste 65 jaar oud zijn, niet meegerekend. De inkomsten van de inwonende ascendenten van de kandidaat-koper worden maar voor de helft meegerekend.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 2°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 2°, a), wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het inkomen, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 3°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 2°, c).

Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in het eerste lid, 3°, a) of b), en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in het eerste lid, 3°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

Art. 4.55. De VMSW kan onroerende goederen verkopen, in erfpacht afstaan of er een recht van opstal op verlenen volgens de voorwaarden, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in deze afdeling en in bijlage 9, die bij dit besluit is gevoegd.

In afwijking van het eerste lid zijn de bepalingen van dit besluit en van voormelde bijlage niet van toepassing op de woningen die gefinancierd worden door het Financieringsfonds of door Vlabinvest apb.

Art. 4.56. §1. Bij de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurder wordt de kandidaat-koper als woonbehoefstig beschouwd als hij op de referentiedatum aan al de volgende voorwaarden voldoet:

- 1° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
- 2° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw;
- 3° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- 4° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij of een van zijn gezinsleden zelf volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik heeft gegeven;
- 5° hij of een van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4°, heeft ingebracht.

Met behoud van de toepassing van het derde lid worden voor de toepassing van het eerste lid de gezinsleden die de sociale huurwoning niet mee zullen bewonen, niet mee in aanmerking genomen.

In afwijking van het eerste lid, 1° tot en met 4°, kan de kandidaat-koper als woonbehoefstig beschouwd worden als:

- 1° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijkepartner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als die persoon de sociale huurwoning niet mee zal bewonen;
- 2° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijkepartner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel,

- bestemd voor woningbouw, als die persoon de sociale huurwoning niet mee zal bewonen;
- 3° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijkepartner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven, als die persoon de sociale huurwoning niet mee zal bewonen;
 - 4° hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
 - 5° hij of een van zijn gezinsleden een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
 - 6° hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

Als het derde lid van toepassing is, moet de kandidaat-koper of, in voorkomend geval, een van zijn gezinsleden een jaar na het verlijden van de aankoopakte van de woning voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid. Als ze daarvoor gegronde redenen kunnen aanvoeren, kunnen ze de verkoper verzoeken om die termijn van een jaar te verlengen. Als de koper of, in voorkomend geval, een van zijn gezinsleden niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden.

§2. De kandidaat-koper, vermeld in paragraaf 1, kan bewijzen dat hij voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, met een verklaring op erewoord voor de onroerende goederen in het buitenland.

§3. De onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, zijn niet van toepassing als:

- 1° de woning overbewoond verklaard is of als dusdanig geadviseerd is conform boek 3, deel 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° de andere woning onbewoonbaar verklaard is met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, of als de woning onbewoonbaar verklaard is of als dusdanig geadviseerd is conform artikel 3.12 van de voormelde codex;
- 3° de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegestaan is.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, moet de koper de woning verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is. Als de koper daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verkoper verzoeken om de vermelde termijn van een jaar te verlengen.

De koper kan ook, binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is, de woning voor twintig jaar, in ruil voor een periodieke vergoeding, bij authentieke akte ter beschikking stellen van een sociale woonorganisatie. Alle kosten die verbonden zijn aan die keuzes, zijn ten laste van de koper.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, moet de kandidaat-koper de woning slopen of de bestemming ervan wijzigen binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is.

Als de koper binnen de bepaalde termijn niet heeft voldaan aan de vereisten, vermeld in deze paragraaf, is de verkoop van rechtswege ontbonden.

De uitzonderingsregel bepaald in deze paragraaf kan maar één keer voor dezelfde personen worden toegepast en is niet van toepassing op woningen met een kadastraal inkomen van meer dan 2.000 euro na indexatie.

§4. Met betrekking tot de verkoop van sociale huurwoningen met toepassing van artikel 43 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 24 april 2017, wordt de kandidaat-koper beschouwd als woonbehoefstig als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 43, §1, eerste lid, 3°, van het voormelde decreet, zoals van kracht vóór 24 april 2017.

Art. 4.57. Sociale huurwoningen worden verkocht door de VMSW conform het reglement betreffende de verkoop van sociale huurwoningen, dat is opgenomen in bijlage 9, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 4.58. §1. In dit artikel wordt onder de bevoegde overheden en instellingen verstaan:

- 1° het Rijksregister van de natuurlijke personen, vermeld in artikel 1 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen;
- 2° de instellingen van de sociale zekerheid, vermeld in artikel 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van de voormelde wet wordt uitgebreid;
- 3° de Federale Overheidsdienst Financiën;
- 4° het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016 houdende de oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, de bepaling van diverse maatregelen voor de ontbinding zonder vereffening van het AGIV, de regeling van de overdracht van de activiteiten en het vermogen van het AGIV aan het agentschap Informatie Vlaanderen en de vaststelling van de werking, het beheer en de boekhouding van het Eigen Vermogen Informatie Vlaanderen.

§2. Met behoud van de toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, namelijk de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd, vraagt de VMSW bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze afdeling, op.

§3. Voor de uitvoering van de bepalingen van deze afdeling doet de VMSW een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen haar elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de kandidaat-koper of koper gevraagd de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen blijkt dat de kandidaat-koper of koper niet meer voldoet aan de

voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze afdeling, wordt die vaststelling meegedeeld aan de kandidaat-koper of koper. Die kan dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling reageren.

§4. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in deze afdeling. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW benoemt een functionaris voor gegevensbescherming als vermeld in artikel 37 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Afdeling 2. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.59. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.60. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.61. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.62. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.63. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.64. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.65. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.66. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.67. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.68. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.69. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.70. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.71. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.72. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.73. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.74. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Art. 4.75. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Hoofdstuk 4. Financiering

Afdeling 1. Beheersvergoeding

Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 4.76. In deze afdeling wordt verstaan onder sociale woonactoren:

- 1° de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 2° het VWF;
- 3° de SVK's, waaraan conform artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 subsidies voor salariskosten en werking worden toegekend;
- 4° de openbare besturen.

Art. 4.77. §1. De sociale woonactoren betalen een beheersvergoeding, die bestaat uit:

- 1° een vergoeding voor de dienstverlening, gekoppeld aan leningen die de VMSW verstrekt conform artikel 5.44, §2, eerste lid, en aan leningen die sociale huisvestingsmaatschappijen bij de VMSW gesloten hebben met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, en conform onderafdeling 2, sectie 1, van deze afdeling;
- 2° een vergoeding voor de ondersteuning van verhuuractiviteiten, conform onderafdeling 2, sectie 2, van deze afdeling;
- 3° een vergoeding voor de ondersteuning van verkoopactiviteiten, conform onderafdeling 2, sectie 3, van deze afdeling.

Conform onderafdeling 2, sectie 4, van deze afdeling wordt voor actieve actoren een korting toegekend op het totale bedrag van de beheersvergoeding voor een bepaald werkingsjaar.

§2. De minimale jaarlijkse beheersvergoeding voor de sociale huisvestingsmaatschappijen bedraagt 30.000 euro. Als de conform paragraaf 1 vastgestelde beheersvergoeding voor een werkingsjaar lager is dan dat bedrag, stort de sociale huisvestingsmaatschappij het saldo in het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85, binnen een termijn van vijf werkdagen nadat het voorschot op de GSC, vermeld in artikel 5.73, §2, eerste lid, is uitbetaald voor het jaar dat volgt op het werkingsjaar.

Als een sociale huisvestingsmaatschappij voor een werkingsjaar een beheersvergoeding heeft betaald die hoger is dan 30.000 euro, is de minimale beheersvergoeding voor het jaar dat volgt op dat werkingsjaar in afwijking van het eerste lid gelijk aan 30.000 euro, verminderd met het gedeelte van de voor dat werkingsjaar betaalde beheersvergoeding dat het bedrag van 30.000 euro overschrijdt.

Art. 4.78. Nadat hij de minister daarvan op de hoogte gebracht heeft, kan de raad van bestuur van de VMSW een marge van minimaal 25 en maximaal 50 basispunten aanrekenen op leningen die de sociale woonactoren bij de VMSW sluiten conform artikel 5.44, §2, eerste lid, en op leningen die de sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW gesloten hebben met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten. De VMSW stort het bedrag dat overeenstemt met de marge op de lening, in het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85.

Het eerste lid kan alleen worden toegepast op leningen voor verrichtingen in het kader van uitvoeringsprogramma's of de meerjaren- en kortetermijnplanning als vermeld in artikel 4.13, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die betrekking hebben op de jaren 2012 en daarna.

Onderafdeling 2. Berekening van de beheersvergoeding

Sectie 1. Vergoeding voor de leningen die de VMSW verstrekt conform artikel 5.44, §2, en voor de NFS2-leningen die de sociale huisvestingsmaatschappijen bij de VMSW gesloten hebben

Art. 4.79. §1. Sociale woonactoren die bij de VMSW een lening sluiten volgens artikel 5.44, §2, eerste lid, betalen een vergoeding voor de integrale financiële dienstverlening, die gekoppeld is aan die lening.

De vergoeding wordt berekend door op het leningsbedrag de volgende percentages toe te passen:

- 1° 2,50% op de schijf van 0,01 euro tot 1.000.000 euro;
- 2° 2,00% op de schijf van 1.000.000,01 euro tot 3.000.000 euro;
- 3° 1,75% op de schijf van 3.000.000,01 euro tot 10.000.000 euro;
- 4° 1,50% op de schijf boven 10.000.000 euro.

Op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de datum van de vaststelling van de eindafrekening van de werken door de VMSW, wordt de vergoeding conform het tweede lid berekend op het bedrag dat tot op die datum is opgenomen. De vergoeding wordt toegevoegd aan de lening, waarvan de aflossingen op dat moment aanvatten, en wordt gekoppeld aan de terugbetalingsvoorwaarden daarvan. De VMSW stort de vergoeding in het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85.

Op de laatste dag van de periode van achttien maanden na de berekening, vermeld in het derde lid, wordt de vergoeding conform het tweede lid berekend op het bedrag dat tot op die datum is opgenomen. Het verschil tussen die berekening en de berekening, vermeld in het derde lid, wordt toegevoegd aan de lening. De VMSW stort dat verschil in het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85.

Het tijdstip van de berekening, vermeld in het derde en het vierde lid, is doorslaggevend om te bepalen op welk werkingsjaar de vergoeding betrekking heeft.

§2. Op voorstel van het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.89, bepaalt de minister de nadere regels voor de koppeling van de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, aan het respecteren van de afhandelingstermijnen voor de verrichtingen waarvoor de sociale woonactoren bij de VMSW een lening gesloten hebben. Als de VMSW de afhandelingstermijnen voor de verrichtingen in kwestie niet haalt om redenen waar ze een rechtstreeks impact op heeft, kan de minister in afwijking van paragraaf 1 de vergoeding verminderen of afschaffen.

§3. Paragraaf 1 en 2 zijn van overeenkomstige toepassing op leningen die sociale huisvestingsmaatschappijen bij de VMSW gesloten hebben met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten.

Sectie 2. Vergoeding voor de ondersteuning van verhuuractiviteiten

Art. 4.80. §1. Sociale woonactoren betalen een jaarlijkse vergoeding voor de ondersteuning van verhuuractiviteiten.

Voor de toepassing van paragraaf 2 en paragraaf 3 worden onder theoretische huurinkomsten begrepen de inkomsten, vermeld in artikel 5.75, §1, die betrekking hebben op de sociale huurwoningen die de sociale woonactoren in eigendom of in huur hebben, met uitzondering van de woningen die gefinancierd worden door het Financieringsfonds of door Vlabinvest apb.

§2. De vergoeding voor een bepaald werkingsjaar wordt berekend door op de theoretische huurinkomsten van dat werkingsjaar de volgende percentages toe te passen:

- 1° 1,05% op de schijf van 0,01 euro tot 4.500.000 euro;
- 2° 0,85% op de schijf boven 4.500.000 euro.

In het werkingsjaar waarop de vergoeding betrekking heeft, wordt een voorschot op de vergoeding berekend, vertrekkend van de theoretische huurinkomsten van het voorgaande werkingsjaar.

In het jaar dat volgt op het werkingsjaar waarop de vergoeding betrekking heeft, wordt de definitieve vergoeding berekend, vertrekkend van de theoretische huurinkomsten van het werkingsjaar. Het positieve of negatieve saldo wordt verrekend bij de vaststelling van het voorschot op de vergoeding voor het jaar dat volgt op het werkingsjaar.

Binnen een termijn van vijf werkdagen nadat het voorschot op de GSC, vermeld in artikel 5.73, §2, eerste lid, voor het werkingsjaar is uitbetaald, stort de sociale woonactor zowel het voorschot op de vergoeding voor dat werkingsjaar als het saldo van de definitieve vergoeding voor het voorgaande werkingsjaar in het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85.

§3. Als aanvullende informatie later uitwijst dat de berekening van de theoretische huurinkomsten voor een werkingsjaar niet correct was, worden de volgende vergoedingen voor het werkingsjaar in kwestie opnieuw berekend:

- 1° de vergoeding voor de ondersteuning van verhuuractiviteiten, vermeld in paragraaf 2;
- 2° in voorkomend geval, de minimale beheersvergoeding, vermeld in artikel 4.77, §2;
- 3° de korting voor actieve sociale woonactoren, vermeld in artikel 4.82.

Het positieve of negatieve saldo wordt verrekend bij de eerstvolgende vaststelling van het voorschot op de vergoeding voor de ondersteuning van verhuuractiviteiten, op voorwaarde dat die verrekening maximaal vier jaar na het oorspronkelijke werkingsjaar plaatsvindt.

Als uit de herberekening, vermeld in het eerste lid, blijkt dat de sociale woonactor te weinig bijgedragen heeft, kan de sociale woonactor de VMSW verzoeken om de betaling van het tekort te spreiden over maximaal drie jaar. Het negatieve saldo wordt in dat geval geïndexeerd volgens de bepaling, vermeld in artikel 4.93. Het jaarlijks te betalen bedrag bij spreiding bedraagt minstens 20% van de correcte beheersvergoeding voor het werkingsjaar waarvoor de verrekening heeft plaatsgevonden.

§4. In afwijking van paragraaf 2 en 3 bedraagt de vergoeding voor SVK's waaraan conform artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 subsidies voor salariskosten en werking worden toegekend, 49,5 euro per gesubsidieerde woning die op 1 november van het jaar voorafgaand aan het werkingsjaar verhuurd wordt

aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, met een maximum van 12.375 euro. Het SVK waaraan conform artikel 4.56 van de voormelde codex subsidies voor salariskosten en werking worden toegekend, stort de vergoeding in het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85, binnen een maand nadat het SVK waaraan conform artikel 4.56 van de voormelde codex subsidies voor salariskosten en werking worden toegekend, zijn eerste subsidievoorschot heeft ontvangen.

Sectie 3. Vergoeding voor de ondersteuning van verkoopactiviteiten

Art. 4.81. §1. Sociale woonactoren die woningen of kavels verkopen volgens boek 5, deel 8, betalen een vergoeding voor de ondersteuning van verkoopactiviteiten.

De vergoeding bedraagt 1% van de verkoopprijs, exclusief btw.

Uiterlijk vijf werkdagen nadat de authentieke verkoopakte verleden is, stort de sociale woonactor de vergoeding in het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85. In elk geval wordt de vergoeding geacht deel uit te maken van de beheersvergoeding voor het werkingsjaar waarin de verkoop plaatsgevonden heeft.

Voor de toepassing van dit artikel worden de vestiging van een recht van erfpacht en de vestiging van een recht van opstal, vermeld in artikel 5.217, eerste lid, met een verkoop gelijkgesteld, waarbij wordt verstaan onder:

- 1° verkoopprijs van de woning of kavel: een van de volgende bedragen die bij de vestiging van het recht van erfpacht of het recht van opstal worden bedongen:
 - a) in geval van een eenmalige vergoeding: het bedrag van de eenmalige vergoeding;
 - b) in geval van een periodieke vergoeding: de som van de periodieke vergoedingen voor de volledige duur van het recht van erfpacht of het recht van opstal;
- 2° authentieke verkoopakte: de authentieke akte waarmee het recht van erfpacht of het recht van opstal wordt gevestigd.

§2. In afwijking van paragraaf 1 zijn de sociale woonactoren geen vergoeding verschuldigd als ze sociale huurwoningen verkopen volgens deel 1, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 1, of deel 1, titel 3, hoofdstuk 4, afdeling 2, waarvoor ze al een vergoeding voor leningen volgens artikel 5.44, §2, eerste lid, vermeld in sectie 1, hebben betaald.

§3. Paragraaf 2 is van overeenkomstige toepassing op leningen die sociale huisvestingsmaatschappijen bij de VMSW gesloten hebben met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten.

Sectie 4. Korting voor actieve sociale woonactoren

Art. 4.82. §1. Er wordt een korting toegekend op de totale beheersvergoeding die een sociale woonactor voor een werkingsjaar heeft betaald, zonder rekening te houden met de verrekening van de marge op leningen die de VMSW verstrekt volgens artikel 5.44, §2, eerste lid, vermeld in sectie 5.

De korting wordt berekend door op de effectief betaalde beheersvergoeding, vermeld in het eerste lid, de volgende percentages toe te passen:

- 1° 0% op de schijf van 0,01 euro tot 50.000 euro;
- 2° 10% op de schijf van 50.000,01 euro tot 100.000 euro;
- 3° 20% op de schijf boven 100.000 euro.

§2. De korting wordt verrekend bij de vaststelling van het voorschot op de vergoeding voor de ondersteuning van verhuuractiviteiten voor het jaar dat volgt op dat werkingsjaar, vermeld in sectie 2.

Als ingevolge de toepassing van het eerste lid een saldo overblijft, wordt het resterende bedrag van de korting integraal teruggestort aan de sociale woonactor.

§3. In afwijking van paragraaf 1 en paragraaf 2 wordt de korting beperkt tot het bedrag dat overeenstemt met de beheersvergoeding die conform artikel 4.77 vastgesteld is en die de sociale woonactor voor het werkingsjaar heeft betaald, na verrekening van de marge op leningen die de VMSW verstrekt volgens artikel 5.44, §2, eerste lid, vermeld in sectie 5, voor dat werkingsjaar.

Sectie 5. Verrekening van de marge op de leningen die de VMSW verstrekt conform artikel 5.44, §2, eerste lid, en op de NFS2-leningen die sociale huisvestingsmaatschappijen bij de VMSW gesloten hebben

Art. 4.83. Als de VMSW conform artikel 4.78 in een werkingsjaar een marge aanrekent op leningen die ze verstrekt conform artikel 5.44, §2, eerste lid, of op leningen die ze heeft verstrekt met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, wordt het bedrag dat overeenstemt met de marge op de lening, in mindering gebracht van de vergoeding voor de ondersteuning van verhuuractiviteiten, vermeld in sectie 2, voor het jaar dat volgt op dat werkingsjaar.

Sectie 6. Berekening van de beheersvergoeding bij herstructureringen

Art. 4.84. In geval van een fusie van twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen, een herstructurering door splitsing of bij inbreng van een bedrijfstak of een algemeenheid in een sociale huisvestingsmaatschappij, wordt de beheersvergoeding voor het werkingsjaar waarin de fusie, splitsing of inbreng plaatsvindt, ongeacht de datum van de boekhoudkundige retroactiviteit, met ingang van 1 januari van dat werkingsjaar berekend door de betrokken verrichtingen van alle vennootschappen of delen van vennootschappen samen te voegen op basis van de vennootschappen die ontstaan na de fusie, splitsing of inbreng. De verrichtingen worden in geval van een splitsing of inbreng verdeeld op basis van de verdeling van het vermogen die in de splitsings- of inbrengakte is bepaald.

Voor de werkingsjaren die aan de fusie voorafgaan, worden de beheersvergoeding en eventuele latere correcties daarop berekend voor de afzonderlijke vennootschappen, zonder onderlinge verrekening. De resulterende bedragen komen ten goede van of zijn verschuldigd door de fusievennootschap en worden in geval van een splitsing of inbreng verdeeld op basis van de verdeling van het vermogen die in de splitsings- of inbrengakte is bepaald.

Onderafdeling 3. Fonds voor de Financiering van de VMSW

Art. 4.85. De VMSW creëert een apart intern financieringsfonds waarin alle inkomsten en uitgaven die voortvloeien uit de bepalingen van dit besluit, afzonderlijk worden geboekt. Dat financieringsfonds wordt het Fonds voor de Financiering van de VMSW genoemd.

Art. 4.86. De VMSW kan de vergoedingen die een sociale huisvestingsmaatschappij op basis van onderafdeling 2 is verschuldigd, ambtshalve van de rekening-courant van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie halen om ze in het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85, onder te brengen.

Art. 4.87. §1. Uit het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85, wordt jaarlijks een bedrag van 14.105.621,69 euro toegekend aan de VMSW voor de financiering van een gedeelte van haar werkingskosten.

Het bedrag, vermeld in het eerste lid, wordt jaarlijks aangepast op basis van de indexatieafspraken over de lonen buiten provisie bij de meest recente begrotingscontrole van het jaar waarop de beheersvergoeding betrekking heeft. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 1000 euro.

De indexatieafspraken en het aangepaste bedrag, vermeld in het tweede lid, worden bekendgemaakt.

§2. Als de VMSW op objectieve basis een stijging in haar werkingskosten kan verantwoorden, kan de minister het bedrag, vermeld in paragraaf 1, al dan niet tijdelijk, verhogen.

§3. De minister bepaalt de nadere regels voor de koppeling van het bedrag, vermeld in paragraaf 1, aan de benutting van de subsidies die aan de VMSW ter beschikking gestelde zijn, met het oog op de verdeling ervan onder de initiatiefnemers. Als de benutting lager is dan de percentages die in de beheersovereenkomst overeengekomen zijn, om redenen waar de VMSW een rechtstreekse impact op heeft, kan de minister het bedrag verminderen.

Art. 4.88. Als voor een werkingsjaar de beheersvergoedingen die gestort zijn in het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85, niet volstaan om het bedrag, vermeld in artikel 4.87, toe te kennen aan de VMSW, kan de raad van bestuur van de VMSW na advies van het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.89, en nadat hij de minister van zijn voornemen op de hoogte heeft gebracht, een of meer van de volgende maatregelen nemen:

- 1° het eventuele positieve saldo uit het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85, aanwenden om het tekort aan te zuiveren;
- 2° de minimale beheersvergoeding, vermeld in artikel 4.77, §2, verhogen voor het werkingsjaar dat volgt op het werkingsjaar waarvoor de beheersvergoedingen onvoldoende waren;
- 3° een of meer van de vergoedingen, vermeld in onderafdeling 2, verhogen voor het werkingsjaar dat volgt op het werkingsjaar waarvoor de beheersvergoedingen onvoldoende waren.

De maatregelen, vermeld in het eerste lid, kunnen alleen tot doel hebben de totale beheersvergoeding op te trekken tot op het niveau van het bedrag, vermeld in artikel 4.87.

Onderafdeling 4. Overlegplatform Sociaal Wonen

Art. 4.89. Een Overlegplatform Sociaal Wonen wordt opgericht waarin de sociale woonactoren en de VMSW vertegenwoordigd zijn en inspraak krijgen in verhouding tot hun aandeel in de totale beheersvergoeding die de VMSW ontvangt.

Na mededeling aan de Vlaamse Regering regelt de minister de organisatie en de samenstelling van het Overlegplatform Sociaal Wonen.

Art. 4.90. De VMSW geeft jaarlijks een toelichting aan het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.89, waarop minstens de volgende aangelegenheden worden behandeld:

- 1° de initiatieven die de VMSW neemt en genomen heeft om de uitvoering van haar opdrachten en de invulling van haar bevoegdheden te optimaliseren;
- 2° de resultaten van de bevragingen, vermeld in artikel 4.92;
- 3° de wijze waarop de werkingsmiddelen van de VMSW uit het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85, besteed zijn;
- 4° de wijze waarop het eventuele positieve saldo van het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85, aangewend of belegd is.

Art. 4.91. De VMSW vraagt voorafgaandelijk advies aan het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.89, over de volgende aangelegenheden:

- 1° de maatregelen, vermeld in artikel 4.88, eerste lid, die de raad van bestuur van de VMSW wil nemen als voor een werkingsjaar de beheersvergoedingen die gestort zijn in het Fonds voor de Financiering van de VMSW, vermeld in artikel 4.85, niet volstaan om het bedrag, vermeld in artikel 4.87, toe te kennen aan de VMSW;
- 2° de initiatieven die de VMSW neemt en kan nemen om de uitvoering van haar opdrachten en de invulling van haar bevoegdheden te optimaliseren.

De minister vraagt voorafgaandelijk advies aan het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.89, over een verhoging als vermeld in artikel 4.87, §2.

Art. 4.92. §1. Het Overlegplatform Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.85, kan de VMSW verzoeken bij de sociale woonactoren een bevraging te organiseren over de werking van de VMSW als die een impact heeft op hun eigen werking.

Bij betwisting over het onderwerp en de wijze van bevraging beslist de minister.

§2. Bij elke verrichting waarvoor een sociale woonactor een vergoeding betaalt conform onderafdeling 2, sectie 1 of 3, organiseert de VMSW een bevraging, waarbij minimaal de volgende zaken worden voorgelegd:

- 1° de vraag naar de bevindingen van de betrokken sociale woonactor over de samenwerking met de VMSW tijdens de uitvoering van de verrichting;
- 2° de mogelijkheid voor de betrokken sociale woonactor om in eigen bewoordingen een evaluatie te geven.

Bij betwisting over de organisatie van de bevraging, vermeld in het eerste lid, beslist de minister.

Onderafdeling 5. Indexatiebepaling

Art. 4.93. De bedragen, vermeld in deze afdeling, met uitzondering van de bedragen, vermeld in de artikelen 4.82, §4, en 4.89, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis

het gezondheidsindexcijfer 116,43 van juni 2011 (basis 2004). Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 10 euro.

De bedragen, vermeld in artikel 4.80, §4, worden jaarlijks geïndexeerd conform de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van het Rijk worden gekoppeld. De bedragen zijn uitgedrukt tegen 100% op basis van de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2012.

Afdeling 2. Toelage

Art. 4.94. Binnen de VMSW wordt een fonds opgericht dat de financiële stromen bevat die worden bepaald in gezamenlijk overleg tussen de minister en de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begrotingen.

Met toepassing van artikel 4.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan een toelage worden verleend die afhankelijk is van de resultaatsberekening van het fonds, vermeld in het eerste lid.

De bij de berekening van het resultaat van het fonds, vermeld in het eerste lid, in rekening te brengen componenten en de rapporteringsvereisten worden bepaald in gezamenlijk overleg tussen de minister en de Vlaamse minister van financiën en begrotingen.

Afdeling 3. Giften en legaten

Art. 4.95. De minister kan de VMSW machtigen om roerende en onroerende giften en legaten te aanvaarden.

Titel 3. Sociale huisvestingsmaatschappijen

Hoofdstuk 1. Erkenning

Afdeling 1. De erkenning en de intrekking van de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en de statuten van de sociale huisvestingsmaatschappij

Onderafdeling 1. Erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij

Art. 4.96. Onder de voorwaarden, vermeld in artikel 4.36, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en volgens de procedure, vermeld in deze onderafdeling, kan de minister vennootschappen erkennen als sociale huisvestingsmaatschappij.

Art. 4.97. Om als sociale huisvestingsmaatschappij erkend te kunnen worden en erkend te blijven, moeten vennootschappen als vermeld in artikel 4.96, voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.36, §1, tweede lid, en artikel 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ter uitvoering van artikel 4.36, §1, tweede lid, 15°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt voor het vaststellen van het aantal sociale huurwoningen dat in beheer is en het aantal sociale koopwoningen dat de laatste vijf jaar gerealiseerd is, gebruikgemaakt van de informatie in de prestatiedatabank, op basis van de gegevens op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het jaar van de aanstelling of de mandaatverlenging van een raadslid. Die vaststelling vindt plaats bij elke aanstelling van een raadslid en bij elke verlenging van een mandaat.

De algemene vergadering waakt er bij de samenstelling van de raad van bestuur over dat die door ervaring of opleiding over voldoende gezamenlijke deskundigheid beschikt op juridisch-technisch, economisch-financieel en sociaal vlak.

Na voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering kan de minister de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

Art. 4.98. §1. De vennootschappen, vermeld in artikel 4.96, dienen hun aanvraag tot erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij met een beveiligde zending in bij het agentschap.

Het aanvraagdossier bevat de gegevens en de stukken waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.36, §1, tweede lid, en artikel 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Die gegevens en stukken tonen een voldoende lokale binding met een welomschreven werkgebied en een voldoende laagdrempelige bereikbaarheid voor de doelgroep aan.

De minister kan de gegevens en stukken die in het aanvraagdossier opgenomen moeten worden, nader bepalen. Hij kan ook een model van verklaring als vermeld in het tweede lid, vaststellen.

§2. Binnen een termijn van vijftien werkdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van het volledige aanvraagdossier, bezorgt het agentschap de aanvrager met een beveiligde zending een ontvangstmelding.

Als het agentschap van oordeel is dat het aanvraagdossier onvolledig is, kan het bij de aanvrager met een beveiligde zending aanvullende documenten of inlichtingen opvragen. De aanvrager bezorgt het agentschap met een beveiligde zending de aanvullende documenten of inlichtingen.

§3. Een aanvraag tot erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij van een vennootschap als vermeld in artikel 4.96 is onontvankelijk als minder dan vier jaar geleden de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij van die vennootschap is ingetrokken.

§4. Binnen een termijn van drie maanden, die ingaat op de dag na de betekening van de ontvangstmelding, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, neemt de minister een beslissing over de aanvraag. De aanvrager wordt met een beveiligde zending op de hoogte gebracht van de ministeriële beslissing.

De aanvraag kan alleen worden geweigerd als de aanvrager is gehoord. De aanvrager kan zich daarbij laten bijstaan.

Als de minister binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, geen beslissing neemt over de aanvraag, wordt de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij geacht te zijn verleend.

Art. 4.99. De erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op:

- 1° de datum van de erkenningsbeslissing van de minister;
- 2° de datum waarop de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij geacht wordt te zijn verleend.

De erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij geldt minstens tot de datum van de beslissing van de minister over de maatregelen die aan de eerste prestatiebeoordeling, vermeld in afdeling 2, verbonden worden.

Als de Vlaamse Regering op basis van de eerste prestatiebeoordeling de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij niet intrekt, geldt de erkenning voor onbepaalde duur.

Onderafdeling 2. Intrekking van de erkenning

Art. 4.100. De Vlaamse Regering kan in de volgende gevallen de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij van een vennootschap als vermeld in artikel 4.96, intrekken:

- 1° de vennootschap voldoet niet meer aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.97, eerste lid;
- 2° de vennootschap leeft de verbintenissen, vermeld in artikel 4.97, eerste lid, niet na;
- 3° uit een prestatiebeoordeling die ten minste vier jaar na de vorige prestatiebeoordeling plaatsvindt, blijkt dat de vennootschap er niet in slaagt voor de operationele doelstellingen waarvoor ze tijdens de vorige prestatiebeoordeling een beoordeling "onvoldoende" of "voor verbetering vatbaar" heeft behaald, een beoordeling "goed" of "zeer goed" te behalen.

De Vlaamse Regering kan de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij alleen intrekken nadat de vennootschap is gehoord. De vennootschap kan zich daarbij laten bijstaan.

Onderafdeling 3. Statuten van sociale huisvestingsmaatschappijen

Art. 4.101. §1. Er worden modelstatuten vastgesteld voor sociale huisvestingsmaatschappijen die, zonder hun burgerlijk karakter te verliezen, de vorm aannemen van coöperatieve vennootschappen met een sociaal oogmerk.

De modelstatuten, vermeld in het eerste lid, zijn opgenomen in bijlage 10, die bij dit besluit is gevoegd.

§2. Er worden modelstatuten vastgesteld voor sociale huisvestingsmaatschappijen die, zonder hun burgerlijk karakter te verliezen, de vorm aannemen van naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk.

De modelstatuten, vermeld in het eerste lid, zijn opgenomen in bijlage 11, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 4.102. §1. In de statuten van de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen geen wijzigingen worden aangebracht zonder de voorafgaande goedkeuring van de minister.

De sociale huisvestingsmaatschappijen dienen hun aanvraag tot wijziging van de statuten met een beveiligde zending in bij het agentschap. Binnen een termijn van twee maanden, die ingaat op de dag na de ontvangst van de gewijzigde statuten, neemt de minister een beslissing over de statutenwijziging. De sociale huisvestingsmaatschappij wordt met een beveiligde zending op de hoogte gebracht van de ministeriële beslissing.

Als de minister binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, geen beslissing neemt, wordt de statutenwijziging geacht te zijn goedgekeurd.

§2. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, is de voorafgaande goedkeuring door de minister niet vereist voor de volgende statutenwijzigingen:

- 1° het in overeenstemming brengen van de statuten van sociale huisvestingsmaatschappijen met de modelstatuten, vermeld in artikel 4.101, §1 of §2;
- 2° een wijziging van de door de sociale huisvestingsmaatschappij toegevoegde inhoud, met uitzondering van de inhoud die aan de modelstatuten verbonden is;
- 3° de vervanging van een of meer met naam genoemde personen, aandeelhouders of vennoten, op voorwaarde dat het geen andere wijzigingen van de statuten inhoudt;
- 4° de wijziging van de benaming van de vennootschap, op voorwaarde dat de rechtsvorm wordt behouden en dat het geen aanpassingen van het aantal aandeelhouders of vennoten tot gevolg heeft;
- 5° een verhoging van het maatschappelijk kapitaal of een verschuiving van de aandeelhoudersstructuur.

Als de sociale huisvestingsmaatschappij gebruikmaakt van de mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, brengt ze het agentschap met een beveiligde zending op de hoogte van de statutenwijziging.

Afdeling 2. Prestatiebeoordeling van sociale huisvestingsmaatschappij

Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 4.103. Er wordt een systeem van prestatiebeoordeling van de sociale huisvestingsmaatschappijen ingesteld.

Het systeem van prestatiebeoordeling heeft tot doel:

- 1° de sociale huisvestingsmaatschappijen in staat te stellen hun eigen prestaties te verbeteren;
- 2° de minister alle relevante informatie te verstrekken voor de Vlaamse beleidsbeoordeling.
- 3° transparante en eenduidige informatie over de werking van sociale huisvestingsmaatschappijen te verschaffen;
- 4° de minister toe te laten de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen te meten en te volgen.

Art. 4.104. §1. De sociale huisvestingsmaatschappijen worden beoordeeld op de volgende prestatievelden:

- 1° de beschikbaarheid van woningen;
- 2° de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving;
- 3° de betaalbaarheid;
- 4° het sociale beleid;
- 5° de financiële leefbaarheid;
- 6° de klantgerichtheid.

§2. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn ertoe gehouden voor elk van de prestatievelden, vermeld in paragraaf 1, 1°, 2° en 3°, een bijdrage te leveren aan de realisatie van de strategische doelstellingen.

De mate waarin de sociale huisvestingsmaatschappijen een bijdrage leveren aan de realisatie van de strategische doelstellingen, wordt gemeten aan de hand van effectindicatoren.

§3. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn ertoe gehouden voor elk van de prestatievelden, vermeld in paragraaf 1, een of meer operationele doelstellingen te realiseren.

De mate waarin de sociale huisvestingsmaatschappijen de operationele doelstellingen realiseren, wordt gemeten aan de hand van prestatie-indicatoren.

§4. Bij het meten van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt alleen rekening gehouden met de prestatie-indicatoren.

Bij het beoordelen van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt rekening gehouden met de prestatie-indicatoren, de specifieke kenmerken die eigen zijn aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, hun woningpatrimonium, de context waarin de sociale huisvestingsmaatschappijen functioneren en de mate waarin de sociale huisvestingsmaatschappijen de processen beheersen om de vereiste prestaties te garanderen.

Art. 4.105. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 4.104, §1, 1°, moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen de volgende operationele doelstellingen realiseren, voor zover ze van toepassing zijn:

- 1° nieuwe sociale huurwoningen realiseren;
- 2° vormen van sociale eigendomsverwerving aanbieden;
- 3° gronden en panden verwerven om sociale woonprojecten te realiseren;
- 4° het aanbod afstemmen op de noden van verschillende groepen.

Art. 4.106. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 4.104, §1, 2°, moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen de volgende operationele doelstellingen realiseren, voor zover ze van toepassing zijn:

- 1° instaan voor het onderhoud en het herstel, de renovatie, de verbetering, de aanpassing of de vervanging van het sociaal woningpatrimonium waar nodig;
- 2° kwaliteitsvolle woningen in een behoorlijke woonomgeving realiseren.

Art. 4.107. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 4.104, §1, 3°, moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen de volgende operationele doelstellingen realiseren, voor zover ze van toepassing zijn:

- 1° prijsbewust bouwen;
- 2° prijsbewust verhuren.

Art. 4.108. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 4.104, §1, 4°, moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen de volgende operationele doelstellingen realiseren, voor zover ze van toepassing zijn:

- 1° huisvestingsondersteuning bieden aan bewoners;
- 2° zich inzetten voor een zo goed mogelijke woonzekerheid;
- 3° leefbaarheidsproblemen voorkomen en aanpakken;
- 4° bewonersgroepen betrekken bij sociale huurprojecten en wijkbeheer.

Art. 4.109. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 4.104, §1, 5°, moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen de volgende operationele doelstellingen realiseren, voor zover ze van toepassing zijn:

- 1° financieel leefbaar zijn;

- 2° hun kosten goed beheersen;
- 3° huurachterstal, sociale fraude en domiciliefraude voorkomen en bestrijden;
- 4° een behoorlijk financieel plan hebben en gebruiken.

Art. 4.110. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 4.104, §1, 6°, moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen de volgende operationele doelstellingen realiseren, voor zover ze van toepassing zijn:

- 1° burgers snel en duidelijk informeren;
- 2° beleidsinstanties en andere belanghebbende instanties snel en duidelijk informeren;
- 3° de tevredenheid van klanten meten.

Art. 4.111. §1. Onafhankelijk van de prestatiebeoordeling door de visitatiecommissie, vermeld in artikel 4.116, kan de minister sociale huisvestingsmaatschappijen verplichten om een verbeterplan als vermeld in paragraaf 2, op te maken en uit te voeren, een of meer van de maatregelen, vermeld in artikel 4.51, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, opleggen of de Vlaamse Regering voorstellen om een van de maatregelen, vermeld in artikel 4.51, tweede lid, van de voormelde codex, op te leggen, voor zover dit noodzakelijk is met het oog op:

- 1° de verplichting voor de sociale huisvestingsmaatschappijen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van de strategische doelstellingen, vermeld in artikel 4.104, §2;
- 2° de verplichting voor de sociale huisvestingsmaatschappijen om de operationele doelstellingen te realiseren, vermeld in artikel 4.104, §3;
- 3° de verplichting voor de sociale huisvestingsmaatschappijen om de wettelijke en reglementaire verplichtingen en de principes van behoorlijk bestuur in acht te nemen.

§2. Het verbeterplan omvat de concrete acties die de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie voorstelt om de prestaties te verbeteren met het oog op de naleving van de verplichtingen, vermeld in paragraaf 1. De voorgestelde acties moeten specifiek, meetbaar, acceptabel, resultaatgericht en tijdsgebonden zijn.

De minister bepaalt de termijn waarin het verbeterplan aan hem voorgelegd moet worden en kan de VMSW ermee belasten de sociale huisvestingsmaatschappij te ondersteunen bij de opmaak ervan.

De beslissing van de minister tot gehele of gedeeltelijke goed- of afkeuring van het verbeterplan wordt samen met de eventuele voorwaarden, bemerkingen of voorstellen tot aanpassing en met de termijn voor de uitvoering ervan, met een beveiligde zending bezorgd aan de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie.

Een afschrift van het verbeterplan en van de beslissing van de minister wordt bezorgd aan de VMSW, aan de voorzitter van de Visitatieraad, vermeld in artikel 4.115, en aan de toezichthouder.

Onderafdeling 2. Gegevensverstrekking

Art. 4.112. De sociale huisvestingsmaatschappijen bezorgen de actuele gegevens over de operationele doelstellingen, vermeld in artikel 4.105 tot en met 4.110, in de vorm van een digitaal prestatieregister aan de Prestatiedatabank.

De minister bepaalt welke gegevens minimaal in het digitaal prestatieregister van een sociale huisvestingsmaatschappij moeten worden opgenomen, en de frequentie waarmee en de wijze waarop die gegevens van het digitaal prestatieregister in de Prestatiedatabank moeten worden overgenomen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn verantwoordelijk voor de juistheid van hun gegevens. Ze worden geacht de gegevens te controleren en indien nodig te verbeteren of aan te vullen.

De gegevens van de digitale prestatieregisters worden samengebracht en eventueel geaggregeerd onder de verantwoordelijkheid van de minister of zijn gemachtigde.

Art. 4.113. De entiteiten van het beleidsveld Wonen bezorgen de Prestatiedatabank, elk wat hun bevoegdheid en werking betreft, de actuele gegevens over de operationele doelstellingen, vermeld in artikel 4.105 tot en met 4.110.

Elke entiteit, vermeld in het eerste lid, is ervoor verantwoordelijk haar eigen gegevens aan te leveren of in te voeren in de Prestatiedatabank conform de technische richtlijnen die het agentschap ter beschikking stelt.

De minister bepaalt de gegevens die elke entiteit, vermeld in het eerste lid, minimaal ter beschikking stelt van de Prestatiedatabank, en de frequentie waarmee en de wijze waarop de gegevens ter beschikking gesteld worden.

Art. 4.114. §1. De entiteiten van het beleidsveld Wonen hanteren de Prestatiedatabank als beleidsinstrument om een efficiënt sociaal woonbeleid te ontwikkelen en uit te voeren en om de visitatiecommissie toe te laten de prestaties van een sociale huisvestingsmaatschappij te beoordelen.

§2. De gegevens van de Prestatiedatabank worden bewaard zolang ze nodig zijn om de administratieve taken in het kader van de erkenningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, om het sociaal woonbeleid uit te voeren en om de ontwikkeling van het sociaal woonbeleid beleidsmatig op te volgen.

§3. De entiteiten van het beleidsveld Wonen hebben toegang tot de gegevens in de Prestatiedatabank die ze zelf verstrekken.

Toegang tot de gegevens uit de Prestatiedatabank kan alleen verleend worden aan ambtenaren van de entiteiten van het beleidsveld Wonen en aan leden van de visitatiecommissie, in zoverre die toegang vereist is voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, voor de verificatie van de uitvoering van een verbeterplan of voor het technische onderhoud van de databank.

De minister of zijn gemachtigde kan de gegevens uit de Prestatiedatabank onder contractuele voorwaarden en binnen de perken van de opdrachten doorgeven voor beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek waarvan de output eigendom blijft van de Vlaamse Gemeenschap. Afgeleide statistische informatie kan in geaggregeerde vorm worden gebruikt om het publiek te informeren.

Onderafdeling 3. Beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen

Art. 4.115. §1. Er wordt een ploeg van visitatoren, hierna Visitatieraad te noemen, opgericht die bestaat uit maximaal vijftien personen die samen over de volgende deskundigheid en ervaring beschikken:

- 1° kennis van sociale aspecten en welzijnsaspecten van het wonen, namelijk leefbaarheid, woonzekerheid, integratie en gelijke kansen van bewoners;
- 2° kennis van financiën, bedrijfskunde en bestuurskunde en ervaring in het bedrijfsleven;
- 3° kennis van de organisatie en financiering van de sociale huisvesting;
- 4° kennis van de verkoop en verhuring van onroerende goederen en ervaring in de ontwikkeling van woonprojecten.

De minister benoemt de leden en de voorzitter van de Visitatieraad, vermeld in het eerste lid, na een openbare oproep tot kandidaatstelling.

§2. Per prestatiebeoordeling wordt een visitatiecommissie opgericht, waarin de volgende leden van de Visitatieraad op basis van hun specifieke expertise worden opgenomen:

- 1° één lid dat minimaal beschikt over de competentie, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°;
- 2° één lid dat minimaal beschikt over de competentie en ervaring, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2°;
- 3° één lid dat minimaal beschikt over de competentie, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 3°.

Minstens een van de leden van de visitatiecommissie moet ook beschikken over de competentie en ervaring, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°.

De voorzitter van de Visitatieraad stelt de visitatiecommissies samen na overleg in de Visitatieraad en wijst per visitatiecommissie onder de leden van de Visitatieraad een voorzitter, twee leden en drie plaatsvervangers aan.

§3. De minister bepaalt het bedrag van de vergoeding voor de voorzitter van de Visitatieraad en voor de voorzitters en de leden van de visitatiecommissies.

§4. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor beschikbaar zijn op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap, kan de minister de kosten voor de organisatie van de prestatiebeoordeling geheel of gedeeltelijk ten laste nemen.

Art. 4.116. De visitatiecommissie beoordeelt periodiek, één keer om de zes jaar, de prestaties van elke sociale huisvestingsmaatschappij na een visitatie van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie.

In afwijking van het eerste lid kan de minister beslissen om:

- 1° de prestatiebeoordeling van een of meer sociale huisvestingsmaatschappijen te vervroegen als de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie bij de laatste prestatiebeoordeling voor een of meer operationele doelstellingen een beoordeling 'voor verbetering vatbaar' of 'onvoldoende' behaald heeft;
- 2° de prestatiebeoordeling van een of meer sociale huisvestingsmaatschappijen uit te stellen.

Art. 4.117. §1. Minstens drie maanden voor de datum waarop een visitatie bij een sociale huisvestingsmaatschappij zal plaatsvinden, genereert de visitatiecommissie voor de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie op een gestandaardiseerde manier een output uit de Prestatiedatabank.

Uiterlijk tien weken vóór de eerste visitatiedag bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij aan de visitatiecommissie een geactualiseerde versie van de lijst van lokale woon- en welzijnsactoren en vertegenwoordigers van bewonersgroeperingen die in de prestatiedatabank opgenomen is.

De visitatiecommissie brengt de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie onmiddellijk met een beveiligde zending op de hoogte van de output uit de Prestatiedatabank.

§2. Als de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie vaststelt dat de gegevens waarop de output uit de Prestatiedatabank gebaseerd is, niet correct, niet volledig of niet recent zijn, actualiseert ze binnen een termijn van één maand, die ingaat op de dag na de kennisgeving, vermeld in paragraaf 1, derde lid, haar digitaal prestatieregister in de Prestatiedatabank.

Art. 4.118. Uiterlijk één maand voor de datum waarop een visitatie bij een sociale huisvestingsmaatschappij plaatsvindt, bezorgt de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie de visitatiecommissie met een beveiligde zending alle gegevens en stukken die relevant zijn voor de prestatiebeoordeling van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De minister kan de gegevens en stukken die voor de prestatiebeoordeling van de sociale huisvestingsmaatschappijen aan de visitatiecommissie bezorgd moeten worden, nader bepalen.

Als de visitatiecommissie vaststelt dat de gegevens of stukken die haar conform het eerste lid bezorgd zijn, niet correct, niet volledig of niet recent zijn, kan ze bij de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie de ontbrekende gegevens of stukken opvragen. De sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie bezorgt de visitatiecommissie met een beveiligde zending de ontbrekende gegevens of stukken.

Art. 4.119. Uiterlijk tien werkdagen voor de datum waarop een visitatie bij een sociale huisvestingsmaatschappij plaatsvindt, bezorgt de visitatiecommissie de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie de meest recente output uit de Prestatiedatabank voor de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie.

Art. 4.120. De visitatie door de visitatiecommissie verloopt op basis van de richtlijnen in het door de minister vast te stellen draaiboek voor de prestatiebeoordeling van sociale huisvestingsmaatschappijen. Voorafgaandelijk aan de beslissing van de minister wordt het draaiboek en elke wijziging ervan bij mededeling aan de Vlaamse Regering voorgelegd.

Art. 4.121. §1. De visitatiecommissie legt haar beoordeling van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie vast in een voorlopig visitatierapport, dat binnen een termijn van zes weken, die ingaat op de dag na de laatste dag van de visitatie, met een beveiligde zending wordt bezorgd aan de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie.

- Het voorlopige visitatierapport bevat ten minste de volgende gegevens:
- 1° een inleiding met een korte toelichting bij de opzet van de prestatiebeoordeling;
 - 2° een samenvattende tabel met de beoordeling van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie per operationele doelstelling;

- 3° een beknopte beschrijving van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie, haar voorgeschiedenis en de omgeving waarin ze werkt;
- 4° voor elk van de operationele doelstellingen, voor zover van toepassing, een beoordeling 'zeer goed', 'goed', 'voor verbetering vatbaar' of 'onvoldoende', met een motivering voor die beoordeling, verwijzend naar de prestatie-indicatoren en naar de informatie uit de gesprekken;
- 5° aanbevelingen voor de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie;
- 6° een advies voor de minister over de te nemen maatregelen voor de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie;
- 7° eventuele aanbevelingen voor het Vlaamse woonbeleid.

§2. Tot drie weken vóór de dag waarop de visitatiecommissie een toelichting geeft aan de raad van bestuur als vermeld in paragraaf 4, kan de sociale huisvestingsmaatschappij met een beveiligde zending technische correcties op de eerste versie van het voorlopige visitatierapport aan de visitatiecommissie bezorgen.

§3. Uiterlijk één week vóór de dag waarop de visitatiecommissie een toelichting geeft aan de raad van bestuur als vermeld in paragraaf 4, bezorgt de visitatiecommissie met een beveiligde zending een nieuw voorlopig visitatierapport aan de sociale huisvestingsmaatschappij, rekening houdend met de technische correcties.

§4. De visitatiecommissie licht de meest recente versie van het voorlopige visitatierapport toe op een vergadering van de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie die volgt op de terbeschikkingstelling van het voorlopige visitatierapport. Die vergadering moet binnen een termijn van vijftien weken, die ingaat op de dag na de terbeschikkingstelling van het eerste voorlopige visitatierapport, georganiseerd worden.

Binnen een termijn van zes weken, die ingaat op de dag na de toelichting, vermeld in het eerste lid, kan de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie de visitatiecommissie met een beveiligde zending haar opmerkingen over het voorlopige visitatierapport bezorgen.

Art. 4.122. Rekening houdend met de opmerkingen van de sociale huisvestingsmaatschappij, vermeld in artikel 4.121, §4, tweede lid, stelt de visitatiecommissie een definitief visitatierapport op, dat binnen een termijn van tien weken door de voorzitter van de Visitatieraad bezorgd wordt aan de minister en met een beveiligde zending aan de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie.

Binnen een termijn van één maand, die ingaat op de dag na de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, kan de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie de visitatiecommissie een reactie op het definitieve visitatierapport bezorgen, waarin ze in voorkomend geval aangeeft welke initiatieven ze zal nemen om haar prestaties te verbeteren. De voorzitter van de Visitatieraad bezorgt die reactie ook aan de minister.

Art. 4.123. De minister beslist welke van de maatregelen, vermeld in onderafdeling 4, hij verbindt aan de prestatiebeoordeling van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie. De beslissing van de minister wordt bezorgd aan de voorzitter van de Visitatieraad, het agentschap en met een beveiligde zending aan de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie.

Art. 4.124. Het agentschap maakt de beslissing van de minister over de prestatiebeoordeling, het definitieve visitatierapport van de prestatiebeoordeling en de eventuele reactie van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie publiek bekend.

De minister bepaalt de wijze waarop de publieke bekendmaking, vermeld in het eerste lid, verloopt.

Onderafdeling 4. Maatregelen die aan de prestatiebeoordeling verbonden kunnen worden

Art. 4.125. Als uit het definitieve visitatierapport van de prestatiebeoordeling van een sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat ze voor een of meer operationele doelstellingen een beoordeling 'zeer goed' of 'goed' behaald heeft, kan de minister een of meer van de volgende maatregelen opleggen:

- 1° de niet-beoordeling van de operationele doelstellingen waarvoor de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie een beoordeling 'zeer goed' of 'goed' behaald heeft, bij de eerstvolgende prestatiebeoordeling;
- 2° een uitstel van de eerstvolgende prestatiebeoordeling;
- 3° de aanduiding van de operationele doelstellingen waarvoor de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie een beoordeling 'zeer goed' of 'goed' behaald heeft, als voorbeeld voor andere sociale huisvestingsmaatschappijen.

Art. 4.126. §1. Als uit het definitieve visitatierapport van de prestatiebeoordeling van een sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat ze voor een of meer operationele doelstellingen een beoordeling 'voor verbetering vatbaar' of 'onvoldoende' behaald heeft, kan de minister de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie verplichten om een verbeterplan op te maken en uit te voeren.

Het verbeterplan omvat de concrete acties die de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie voorstelt om de prestaties te verbeteren op het vlak van een of meer operationele doelstellingen waarvoor de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie een beoordeling 'voor verbetering vatbaar' of 'onvoldoende' behaald heeft. De voorgestelde acties moeten specifiek, meetbaar, acceptabel, resultaatgericht en tijdsgebonden zijn.

§2. De bepalingen van artikel 4.111, §2, tweede, derde en vierde lid, zijn van toepassing op dit artikel.

Als de minister het verbeterplan als niet voldoende of niet haalbaar beschouwt of als binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, geen verbeterplan wordt bezorgd, kan hij beslissen om een of meer van de maatregelen, vermeld in artikel 4.127, op te leggen.

Art. 4.127. Als uit het definitieve visitatierapport van de prestatiebeoordeling van een sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat ze voor een of meer operationele doelstellingen een beoordeling 'onvoldoende' behaald heeft, kan de minister de maatregel, vermeld in artikel 4.126 van dit besluit, en een of meer van de maatregelen, vermeld in artikel 4.51, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, opleggen, met uitzondering van punt 6° van de voormelde bepaling.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de minister de Vlaamse Regering voorstellen om een van de maatregelen, vermeld in artikel 4.51, eerste lid, 6°, en tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op te leggen.

Onderafdeling 5. Bijzondere bepaling in geval van een fusie

Art. 4.128. Als een sociale huisvestingsmaatschappij fuseert met een andere sociale huisvestingsmaatschappij door die sociale huisvestingsmaatschappij over te nemen, houdt de visitatiecommissie bij haar eerstvolgende prestatiebeoordeling rekening met de definitieve visitatierapporten van de laatste prestatiebeoordeling voor de fusie en beoordeelt ze in voorkomend geval de uitvoering van de verbeterplannen die het gevolg waren van die prestatiebeoordeling.

Hoofdstuk 2. Beheer en werking

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 4.129. Elke beslissing van de raad van bestuur over het beheer van de vennootschap met een significante impact op de financiële middelen of op de personeelsinzet, wordt omstandig gemotiveerd en houdt rekening met:

- 1° de maatschappelijke opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappij;
- 2° de huidige en te verwachten toekomstige financieel-economische toestand.

Art. 4.130. Nadat de sociale huisvestingsmaatschappijen een schriftelijke machtiging van de minister hebben ontvangen, mogen ze roerende en onroerende giften en legaten aanvaarden.

Art. 4.131. De minister is ertoe gemachtigd om nadere regels uit te werken voor:

- 1° de interne beheersaspecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 2° de boekhoudkundige verrichtingen door de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Afdeling 2. Systeem van interne controle

Art. 4.132. Elke sociale huisvestingsmaatschappij zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle waarbij de kritieke processen formeel worden beschreven in procedures, die de raad van bestuur heeft vastgesteld en die taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden vastleggen en aangeven hoe, door wie en tijdens welk onderdeel van het proces controles worden uitgevoerd. Het gaat om de processen in verband met:

- 1° de financiële procedures voor activiteiten inzake kas- en liquiditeitenbeheer, voorraad- en materialenbeheer, inkomende facturen en betalingen en loonadministratie, bestellingen en overheidsopdrachten;
- 2° het personeelsbeheer, namelijk de aanwijzing van de verantwoordelijke voor het personeelskader, de processen om personeel aan te werven en te ontslaan en om lonen en sociale voordelen uit te betalen;
- 3° het beheer, de beveiliging van gegevens en activa en het voorkomen van fraude;
- 4° procedures zoals de controle op het correcte verloop van de toewijzingen, de opvolging van het debiteurenbeheer en de behandeling van klachten met toepassing van titel II, hoofdstuk 5, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Afdeling 3. Aanwerving en bezoldigingsvoorwaarden van de directeur

Art. 4.133. Met het oog op elke aanwerving van een directeur stelt de raad van bestuur onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, een functiebeschrijving op met leidinggevende en andere competenties die daaraan verbonden zijn, en andere

specifieke vereisten, de aanwervingsvoorwaarden, de aanwervingsprocedure en de bezoldigingsvoorwaarden.

Art. 4.134. De kandidaat-directeur moet houder zijn van een van de volgende diploma's of bekwaamheidsbewijzen:

- 1° een masterdiploma of een licentiaatsdiploma van het universitair onderwijs;
- 2° een diploma van het hoger onderwijs van twee cycli dat gelijkgesteld is met universitair onderwijs;
- 3° een bewijs van bekwaamheid dat een validerende instantie verleend heeft op basis van elders verworven competenties.

In afwijking van het eerste lid, kan de raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij toelaten dat houders van een bachelordiploma, een kandidaatsdiploma of een diploma van het hoger onderwijs van één cyclus of daarmee gelijkgesteld onderwijs zich kandidaat stellen. In dat laatste geval bepaalt de sociale huisvestingsmaatschappij het minimumaantal jaren nuttige werkervaring in een leidinggevende functie, dat minstens drie jaar moet bedragen.

Art. 4.135. Om toegang te hebben tot de functie van directeur, moet de kandidaat een gedrag vertonen dat in overeenstemming is met de eisen van de functie waarvoor hij solliciteert, en de burgerlijke en politieke rechten genieten.

Het passende gedrag wordt onder meer getoetst aan de hand van een uittreksel uit het strafregister. Als daarop ongunstige vermeldingen voorkomen, mag de kandidaat daarover een schriftelijke toelichting voorleggen.

Art. 4.136. De raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij kan bijkomende aanwervingsvoorwaarden opleggen.

Art. 4.137. De raad van bestuur geeft een selectiebureau minstens de volgende opdrachten, rekening houdend met de vastgestelde functiebeschrijving en de aanwervings- en bezoldigingsvoorwaarden:

- 1° een vacaturebericht opstellen en publiceren in de daarvoor geschikte bovenlokale media;
- 2° de kandidaten screenen en selecteren;
- 3° een beperkte lijst van geselecteerde kandidaten bezorgen aan de raad van bestuur.

De raad van bestuur organiseert een gesprek met de kandidaten die zijn opgenomen in de lijst, vermeld in het eerste lid, 3°, en kiest daaruit de kandidaat die hij het meest geschikt acht voor de functie van directeur.

Art. 4.138. De raad van bestuur stelt bij elke aanwerving van de directeur een geïndividualiseerde bezoldigingsregeling voor de functie vast volgens de voorwaarden, vermeld in de wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten. Die bezoldiging moet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.139 en 4.140 van dit besluit.

Bij elke beslissing tot toekenning van een barema in een salarisschaal van een directeur of van een managementtoelage aan een directeur, en bij elke andere beslissing over het bezoldigingspakket van de directeur, wordt er rekening gehouden met de bepalingen, vermeld in artikel 4.129 en met de doelstellingen die aan de directeur worden opgelegd, en met de evaluatie vooraf, vermeld in artikel 4.139, §3.

Art. 4.139. §1. De directeur ontvangt bij de aanstelling door de raad van bestuur een salarisschaal die overeenstemt met het aantal jaren nuttige werkervaring en het barema dat daaraan verbonden is.

De sociale huisvestingsmaatschappij past voor de verloning van de directeur de barema's en de salarisschalen toe, vermeld in artikel VII.12 van het Vlaams Personeelsstatuut.

Bij de toekenning van een overeenstemmende salarisschaal en het bijbehorende barema wordt rekening gehouden met de voorwaarden en de beperkingen, vermeld in dit artikel, en wordt alleen gebruikgemaakt van de salarisschalen, vermeld in dit artikel.

§2. Het aanvangssalaris van een directeur kan maximaal overeenkomen met een overeenstemmend barema in de salarisschaal A285.

§3. De toe te kennen salarisschalen worden ingedeeld in de volgende twee groepen:

- 1° A111, A112, A113, A114 en A122;
- 2° A211, A212, A213, A285, A286 en A288.

Voor een salarisverhoging binnen dezelfde groep moet er minimaal twee jaar zijn verstreken tussen de aanstelling en de salarisschaalverhoging, alsook tussen twee salarisverhogingen binnen dezelfde groep. Het is de sociale huisvestingsmaatschappij toegestaan om tijdens een te bepalen proefperiode na de aanwerving een lagere loonschaal toe te passen, in afwachting van een positieve evaluatie.

Een salarisverhoging naar de eerstvolgende groep van salarisschalen is mogelijk als er minimaal een periode van zes jaar is verstreken tussen de aanstelling als directeur en de toekenning van een overeenstemmend barema in een salarisschaal van een volgende groep, na een voorafgaande positieve evaluatie.

In afwijking van het tweede en derde lid kan beslist worden tot een snellere salarisverhoging of overgang naar een volgende groep van salarisschalen vanwege het uitzonderlijk presteren van de directeur. Die afwijking moet gebaseerd zijn op een bijzondere prestatie.

§4. De salarisschalen, vermeld in dit artikel, bevatten bruto bedragen en zijn sinds 1 januari 2009 van toepassing op het personeel van de Vlaamse overheid (spilindex 138,01).

De brutobedragen worden aan de index aangepast volgens het indexeringsmechanisme voor de salarissen van het personeel van de diensten van de Vlaamse overheid. Na de start in een bepaalde loonschaal kan het loon verder worden geïndexeerd volgens de algemene wettelijke bepalingen.

Art. 4.140. Het salaris van de directeur kan door de raad van bestuur uitsluitend aangevuld worden met een managementtoelage.

De aanvullende managementtoelage bedraagt maximaal 20% van het geïndexeerde jaarsalaris dat van toepassing is in de maand december van het evaluatiejaar en kan alleen worden toegekend vanwege het uitzonderlijk presteren van de directeur. De sociale huisvestingsmaatschappij moet daarvoor sinds

minstens een jaar beschikken over een stelsel van beoordeling van de prestaties van de directeur, met inbegrip van een functiebeschrijving en een evaluatie.

Bij een fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen kan een managementtoelage van maximaal 20% van het geïndexeerde jaarsalaris worden toegekend aan alle directeurs die hebben bijgedragen aan de realisatie van de fusie, ook al bekleden ze die functie niet meer in de nieuwe gefuseerde maatschappij. In dat geval is het niet noodzakelijk dat de sociale huisvestingsmaatschappij sinds minstens een jaar beschikt over een stelsel van beoordeling van de prestaties van de directeur.

Art. 4.141. De sociale huisvestingsmaatschappij maakt het volledige bezoldigingspakket van de directeur bekend door het op transparante, maar niet nominatieve wijze op te nemen in het jaarverslag en openbaar te maken op de website van het agentschap. Het bezoldigingspakket omvat de salarisschaal, met vermelding van de geldelijke minima en maxima die daarmee overeenkomen, de eventuele managementtoelage, het beschikken over een dienstwagen en een groepsverzekering. Bij de eventuele managementtoelage en de groepsverzekering worden de voorwaarden en de minima en maxima vermeld.

Art. 4.142. De raad van bestuur is ervoor bevoegd een groepsverzekering voor de directeur af te sluiten. Het totale uit te keren verzekeringsbedrag mag niet hoger zijn dan het verschil tussen het pensioen van de directeur en het maximale pensioen dat een Vlaamse ambtenaar kan genieten.

Art. 4.143. §1. De raad van bestuur neemt een beslissing over de aankoop of financiële huur (lease) van een bedrijfswagen voor de directeur conform de bepalingen van dit artikel.

De reële aankoopprijs voor een bedrijfswagen bedraagt maximaal 25.000 euro, in voorkomend geval verhoogd met de overnamewaarde van een vorige bedrijfswagen die minimaal vijf jaar in gebruik genomen is. De financiële huur (lease) van een bedrijfswagen is afgestemd op hetzelfde maximumbedrag en heeft een maximale kostprijs van 580 euro per maand, inclusief onderhoud en verzekering.

In afwijking van het tweede lid bedraagt de reële aankoopprijs maximaal 30.000 euro en bedraagt de maximale kostprijs voor de financiële huur maximaal 660 euro per maand voor een bedrijfswagen die uitsluitend aangedreven wordt door een elektrische motor of waterstof, of waarvan de motor, ook al is het maar gedeeltelijk of tijdelijk, aangedreven wordt met aardgas of die een plug-in hybridevoertuig is.

In het derde lid wordt verstaan onder plug-in hybride voertuig: een plug-in hybridevoertuig als vermeld in artikel 2.2.6.0.7, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

In geval van een beslissing tot aankoop of inhuur van een voertuig waarvan de motor, ook al is het maar gedeeltelijk of tijdelijk, aangedreven wordt met aardgas, of van een plug-in hybride voertuig, motiveert de raad van bestuur de keuze vanuit de afweging van energie-efficiëntie. De beslissing voorziet tegelijk in de invoering van een wagenreglement dat toelaat het gebruik van het plug-in hybride voertuig te monitoren op het vlak van energieverbruik en rij- en laadgedrag.

Alle bedragen, vermeld in dit artikel, zijn exclusief btw en worden jaarlijks op 1 januari geactualiseerd op basis van de gezondheidsindex van de maand december, vertrekkend van het indexcijfer 100 voor het jaar 2013 (basis 2013)

§2. Terug te betalen professionele onkosten van de directeur moeten gerechtvaardigd zijn voor de uitoefening van de functie en moeten altijd worden verantwoord met bewijsstukken. Voor verplaatsingen met de eigen wagen zijn verklaringen op erewoord toegelaten.

In afwijking van het eerste lid kunnen forfaitaire vergoedingen en premies worden toegekend die zijn afgesproken binnen het sociaal overleg tussen werkgever en werknemer en kunnen forfaitaire vergoedingen worden toegekend voor professionele onkosten, zoals voor het gebruik van telefonie, internet en openbaar vervoer, conform het kostenbeleid dat de raad van bestuur daarover heeft vastgelegd.

Afdeling 4. Presentiegelden voor de leden van de beheersorganen en onkostenvergoeding voor de leden van de beraadslagende organen

Art. 4.144. De leden van een intern auditcomité en de leden van de beheersorganen, met uitzondering van de leden van de algemene vergadering van een sociale huisvestingsmaatschappij, kunnen ten laste van de sociale huisvestingsmaatschappij, een presentiegeld ontvangen voor hun aanwezigheid op de beraadslagende vergaderingen van de beheersorganen waarvan ze deel uitmaken.

De algemene vergadering bepaalt het bedrag van het presentiegeld per zitting. Dat bedrag mag niet hoger zijn dan het hoogste bedrag aan presentiegeld dat aan de gemeenteraadsleden van een gemeente binnen het werkingsgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt toegekend.

In afwijking van het eerste lid kan aan de formele of plaatsvervangende voorzitter van de beheersorganen die conform het huishoudelijk reglement van de sociale huisvestingsmaatschappij is aangewezen maximaal een dubbel presentiegeld worden toegekend voor het bijwonen van de beraadslagende vergaderingen van het beheersorgaan in kwestie.

Art. 4.145. Een sociale huisvestingsmaatschappij vergoedt per persoon maximaal het volgende aantal aanwezigheden op zittingen van de raad van bestuur en van andere beheersorganen, het intern auditcomité inbegrepen, met een presentiegeld:

- 1° twintig aanwezigheden op zittingen voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minder dan 500 sociale huurwoningen in beheer heeft en die de laatste vijf jaar gemiddeld minder dan 10 sociale koopwoningen heeft gerealiseerd;
- 2° dertig zittingen voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minstens 500 en minder dan 1500 sociale huurwoningen in beheer heeft of die de laatste vijf jaar gemiddeld minstens 10 sociale koopwoningen per jaar heeft gerealiseerd;
- 3° veertig aanwezigheden op zittingen voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minstens 1500 sociale huurwoningen in beheer heeft.

Om het aantal sociale huurwoningen dat in beheer is en het aantal sociale koopwoningen dat de laatste vijf jaar gerealiseerd is, vast te stellen, wordt gebruik gemaakt van de informatie in de prestatiedatabank voor de prestatiebeoordeling,

op basis van de gegevens op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de zittingen plaatsvinden.

Art. 4.146. De bestuurders die deelnemen aan vergaderingen van de raad van bestuur, beraadslagende vergaderingen, aan het intern auditcomité of aan het lokaal woonoverleg, kunnen alle kosten die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun mandaat, terugbetaald krijgen. De kosten moeten altijd met bewijsstukken worden verantwoord. Voor verplaatsingen met de eigen wagen zijn verklaringen op erewoord toegelaten.

Hoofdstuk 3. Opdrachten

Art. 4.147. *VOORBEHOUDEN VOOR TOEKOMSTIG GEBRUIK*

Hoofdstuk 4. Bevoegdheden

Afdeling 1. Onroerende transacties

Art. 4.148. De minister is ertoe gemachtigd om nadere regels uit te werken voor de onroerende transacties, vermeld in artikel 4.27, eerste lid, 1^o, 2^o, en 4^o, en artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het kader van de erkenning van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Afdeling 2. Overdracht van sociale huurwoningen en niet-residentiële ruimten

Onderafdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 1.149. In deze afdeling wordt verstaan onder:

- 1^o beveiligde zending: een van de volgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekende brief;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere betekeningswijze die de minister heeft toegestaan, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 2^o inkomen: de som van de volgende inkomsten van de kandidaat-koper en alle personen die met hem dezelfde woning zullen betrekken, die ontvangen zijn in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
 - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn;
- 3^o persoon ten laste:
 - a) het kind dat op de referentiedatum bij de kandidaat-koper gedomicilieerd is en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - b) het kind van de kandidaat-koper dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;

4° referentiedatum: de datum waarop de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij ingestemd heeft met de verkoop.

In afwijking van het eerste lid, 2°, worden de inkomsten van ongehuwde en niet wettelijk samenwonende kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum, en de inkomsten van de familieleden van de kandidaat-koper van de eerste en de tweede graad die als ernstig gehandicapt erkend zijn of die ten minste 65 jaar oud zijn, niet meegerekend. De inkomsten van de inwonende ascendenten van de kandidaat-koper worden maar voor de helft meegerekend.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 2°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 2°, a), wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het inkomen, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 3°, c, te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c).

Als een persoon ten laste, vermeld in het eerste lid, 3°, a) of b), ook een persoon ten laste is, vermeld in het eerste lid, 3°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

Art. 4.150. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen onroerende goederen verkopen, in erfpacht afstaan of er een recht van opstal op verlenen volgens de voorwaarden, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in deze afdeling en in de bijlagen 9 en 12, die bij dit besluit zijn gevoegd.

In afwijking van het eerste lid zijn de bepalingen van dit besluit en de voormelde bijlagen niet van toepassing op de woningen die gefinancierd worden door het Financieringsfonds of door Vlabinvest apb.

Onderafdeling 2. Sociale huurwoningen

Art. 4.151. §1. Bij de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurder wordt de kandidaat-koper als woonbehoefstig beschouwd als hij op de referentiedatum aan al de volgende voorwaarden voldoet:

- 1° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
- 2° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
- 3° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;

- 4° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij of een van zijn gezinsleden zelf volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik heeft gegeven;
- 5° hij of een van zijn gezinsleden is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4°, heeft ingebracht.

Met behoud van de toepassing van het derde lid worden voor de toepassing van het eerste lid de gezinsleden die de sociale huurwoning niet mee zullen kopen en niet mee zullen bewonen, niet mee in aanmerking genomen.

In afwijking van het eerste lid, 1° tot en met 4°, kan de kandidaat-koper als woonbehoefstig beschouwd worden als:

- 1° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijkepartner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als die persoon de sociale huurwoning niet mee zal bewonen;
- 2° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijkepartner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, als die persoon de sociale huurwoning niet mee zal bewonen;
- 3° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijkepartner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven, als die persoon de sociale huurwoning niet mee zal bewonen;
- 4° hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
- 5° hij of een van zijn gezinsleden een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- 6° hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

Als het derde lid van toepassing is, moet de kandidaat-koper, of in voorkomend geval, een van zijn gezinsleden, een jaar nadat de aankoopakte van de woning verleden is, voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid. Als hij daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verkoper verzoeken om die termijn van een jaar te verlengen. Als de koper of, in voorkomend geval, een van zijn gezinsleden, niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden.

§2. De kandidaat-koper, vermeld in paragraaf 1, kan bewijzen dat hij voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, met een verklaring op erewoord voor de onroerende goederen in het buitenland.

§3. De onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, zijn niet van toepassing als:

- 1° de woning overbewoond verklaard is of als dusdanig geadviseerd is conform boek 3, deel 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° de andere woning onbewoonbaar verklaard is met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of als de woning onbewoonbaar verklaard is of als dusdanig geadviseerd is conform artikel 3.12 van de voormelde codex;
- 3° de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegestaan is.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, moet de koper de woning verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van een jaar nadat de aankoopakte verleden is. Als de koper daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verkoper verzoeken om de vermelde termijn van een jaar te verlengen.

De koper kan ook, binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is, die woning voor twintig jaar, in ruil voor een periodieke vergoeding, bij authentieke akte ter beschikking stellen van een sociale woonorganisatie. Alle kosten die verbonden zijn aan die keuzen, zijn ten laste van de koper.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, moet de kandidaat-koper die woning slopen of de bestemming ervan wijzigen binnen een termijn van een jaar nadat de aankoopakte verleden is.

Als de koper binnen de bepaalde termijn niet heeft voldaan aan de vereisten, vermeld in deze paragraaf, is de verkoop van rechtswege ontbonden.

De uitzonderingsregel, vermeld in deze paragraaf, kan maar één keer voor dezelfde personen worden toegepast en is niet van toepassing op woningen met een kadastraal inkomen van meer dan 2000 euro na indexatie.

§4. Met betrekking tot de verkoop van sociale huurwoningen met toepassing van artikel 43 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 24 april 2017, wordt de kandidaat-koper beschouwd als woonbehoefstig als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 43, §1, eerste lid, 3°, van het voormelde decreet, zoals van kracht vóór 24 april 2017.

Art. 4.152. Sociale huurwoningen worden verkocht door een sociale huisvestingsmaatschappij conform het reglement betreffende de verkoop van sociale huurwoningen, dat is opgenomen in bijlage 9, die bij dit besluit is gevoegd.

Onderafdeling 3. Niet-residentiële ruimten

Art. 4.153. Niet-residentiële ruimten worden verkocht door een sociale huisvestingsmaatschappij conform het reglement betreffende de verkoop van niet-residentiële ruimten, dat is opgenomen in bijlage 12, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 4.154. De minister is ertoe gemachtigd om nadere regels uit te werken voor de verwerving, de realisatie, de verhuring en de verkoop van niet-residentiële ruimten en gemeenschapsvoorzieningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Onderafdeling 4. Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen en de bescherming van persoonsgegevens

Art. 4.155. §1. In dit artikel wordt onder de bevoegde overheden en instellingen verstaan:

- 1° het Rijksregister van de natuurlijke personen, vermeld in artikel 1 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen;
- 2° de instellingen van de sociale zekerheid, vermeld in artikel 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van de voormelde wet wordt uitgebreid;
- 3° de Federale Overheidsdienst Financiën;
- 4° het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016 houdende de oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, de bepaling van diverse maatregelen voor de ontbinding zonder vereffening van het AGIV, de regeling van de overdracht van de activiteiten en het vermogen van het AGIV aan het agentschap Informatie Vlaanderen en de vaststelling van de werking, het beheer en de boekhouding van het Eigen Vermogen Informatie Vlaanderen.

§2. Met behoud van de toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, namelijk de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd, vraagt een sociale huisvestingsmaatschappij bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze afdeling, op.

§3. Voor de uitvoering van de bepalingen van deze afdeling doet een sociale huisvestingsmaatschappij een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen haar elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de kandidaat-koper of koper gevraagd de nodige gegevens te bezorgen. Als uit de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen blijkt dat de kandidaat-koper of koper niet meer voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze afdeling, wordt die vaststelling meegedeeld aan de kandidaat-koper of koper. Die kan dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling reageren.

§4. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in deze afdeling. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW benoemt een functionaris voor gegevensbescherming als vermeld in artikel 37 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Hoofdstuk 5. Financiering

Afdeling 1. Toelage voor de gehele of gedeeltelijke compensatie van de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij ten gevolge van een herstructurering ter uitvoering van artikel 4.50 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 4.156. In deze afdeling wordt verstaan onder herstructurering: een herstructurering als vermeld in boek XI van het Wetboek van Vennootschappen.

Art. 4.157. In de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2019 kan de minister jaarlijks aan de VMSW twee miljoen euro budget toekennen om de gehele of gedeeltelijke eventuele nadelige financiële gevolgen van een herstructurering voor een sociale huisvestingsmaatschappij te compenseren.

De VMSW keert het beschikbare krediet, vermeld in het eerste lid, uit tot het volledig is uitgeput.

De VMSW bezorgt uiterlijk op 31 januari 2024 een eindrapportering aan de minister en aan het agentschap over de aanwending van de toelagen, verstrekt met toepassing van dit hoofdstuk.

Art. 4.158. §1. Tot en met 31 december 2023 zal aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die in het kader van een herstructurering het patrimonium, delen van een patrimonium, de algemeenheid van goederen of een bedrijfstak van een of meer sociale huisvestingsmaatschappijen overnemen, een toelage worden toegekend die wordt samengesteld en berekend op de volgende wijze:

- 1° een forfaitaire compenserende toelage van 150 euro per overgedragen sociale huurwoning en per overgedragen kadastraal perceel of deel ervan, waarop geen sociale huurwoningen zijn gerealiseerd;
- 2° een forfaitaire compenserende toelage van 50 euro per sociale huurwoning die deel uitmaakt van het sociale woninghuurpatrimonium na herstructurering, met een maximum van 125.000 euro per overnemende sociale huisvestingsmaatschappij;
- 3° een forfaitaire toelage van 50.000 euro, als bij de herstructurering een of meer sociale huisvestingsmaatschappijen betrokken zijn met een eigen patrimonium van minder dan 1000 sociale huurwoningen in beheer.

§2. De toelage, vermeld in paragraaf 1, kan in geen geval meer bedragen dan de reële kosten die verbonden zijn aan de herstructurering en, wordt in voorkomend geval gereduceerd tot de werkelijk uitgegeven en aangetoonde bedragen.

De volgende kosten komen in aanmerking voor de toelage, vermeld in paragraaf 1, op voorwaarde dat de sociale huisvestingsmaatschappij aantoont dat ze het gevolg zijn van de herstructurering:

- 1° de kosten die inherent zijn aan de overdracht van onroerende goederen;
- 2° de notariskosten;
- 3° de advieskosten die gerelateerd zijn aan de herstructurering;
- 4° de kosten voor informatisering, hard- en software en automatisering;
- 5° de verhuis- en huisvestingskosten;
- 6° de communicatiekosten;
- 7° de diverse andere kosten die maximaal 5% bedragen van de toelage, vermeld in paragraaf 1.

§3. De toelage, vermeld in paragraaf 1, kan gecumuleerd worden met andere toelagen, premies of subsidies die dezelfde kosten compenseren, zolang die samen niet meer bedragen dan de reële kosten van de herstructurering, inclusief niet-recupereerbare fiscale lasten. In voorkomend geval wordt de toelage beperkt tot de werkelijk uitgegeven bedragen. De sociale huisvestingsmaatschappij voegt in

voorkomend geval een verklaring op erewoord bij het aanvraagdossier, met een overzicht van alle gecumuleerde toelagen, premies en subsidies.

§4. De toelage, vermeld in paragraaf 1, 1° en 2°, kan maar één keer per woning, per kadastraal perceel of per deel ervan, worden toegekend.

§5. Als de aanvraag tot betoelaging ontvankelijk en goedgekeurd is, wordt de toelage die conform paragraaf 1 tot en met 4 is vastgesteld, als volgt berekend:

- 1° tegen 100% voor aanvragen die ingediend zijn tot en met 30 juni 2019;
- 2° tegen 80% voor aanvragen die ingediend zijn tot en met 30 juni 2020;
- 3° tegen 60% voor aanvragen die ingediend zijn tot en met 30 juni 2021;
- 4° tegen 40% voor aanvragen die ingediend zijn tot en met 30 juni 2022;
- 5° tegen 20% voor aanvragen die ingediend zijn tot en met 30 juni 2023.

Art. 4.159. De toelage, vermeld in artikel 4.158, kan worden aangevraagd bij de VMSW, op zijn vroegst na de neerlegging op de griffie van de rechtbank van koophandel van de fusieakte, van de akte houdende vaststelling van de besluiten van deelneming aan de splitsing van de te splitsen vennootschap, of van het voorstel van inbreng of overdracht van een algemeenheid of van een bedrijfstak.

De sociale huisvestingsmaatschappij voegt bij haar aanvraag tot betoelaging:

- 1° het bewijs van neerlegging van de fusieakte, vermeld in het eerste lid;
- 2° de lijsten van de kadastrale percelen of delen ervan die bij de herstructurering overgedragen zijn, waarop geen sociale huurwoningen zijn gerealiseerd;
- 3° de bewijsstukken van de werkelijk uitgegeven kosten, die het gevolg zijn van de herstructurering, vermeld in artikel 4.158, §2;
- 4° een verklaring op erewoord over de andere toelagen, premies of subsidies dan de toelagen, premies of subsidies, vermeld in dit hoofdstuk, die in het kader van de herstructurering werden of zullen worden ontvangen;
- 5° een verklaring op erewoord waarin de juistheid van de bezorgde bewijsstukken wordt bevestigd, met de uittreksels van de akten of notulen waaruit blijkt dat de persoon die de aanvraag tot betoelaging indient, daarvoor gemandateerd is.

De VMSW controleert of de aanvraagdossiers voldoen aan de voorwaarden die bij of krachtens dit hoofdstuk zijn gesteld. De VMSW kan daarvoor alle nuttige documenten en bewijzen opvragen. De sociale huisvestingsmaatschappij is ertoe gehouden gevolg te geven aan de verzoeken van de VMSW in het kader van de voormelde controle.

Uiterlijk binnen drie maanden na de ontvangst van de betoelagingsaanvraag beoordeelt de VMSW of de voorwaarden vervuld zijn en brengt ze de sociale huisvestingsmaatschappij met een beveiligde zending op de hoogte van haar bevindingen. De kennisgeving omvat in voorkomend geval de berekening van de subsidie. De VMSW betaalt binnen een maand nadat ze de kennisgeving verzonden heeft.

Binnen één maand na de ontvangst van de kennisgeving door de VMSW, vermeld in het vorige lid, kan de sociale huisvestingsmaatschappij met een beveiligde zending beroep aantekenen bij de minister. De minister beslist binnen drie maanden nadat hij de beroepsakte ontvangen heeft. De minister of het agentschap brengt de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij met een beveiligde zending op de hoogte van het beroepsbesluit.

Om een toelage als vermeld in artikel 4.158, te kunnen krijgen, wordt alleen rekening gehouden met herstructureringen waarvoor de akten, vermeld in het eerste lid, zijn neergelegd na 22 juli 2014.

Afdeling 2. Aanvullende subsidie voor de kosten die verbonden zijn aan externe bijstand voor een sociale huisvestingsmaatschappij

Art. 4.160. §1. Binnen de perken van de daartoe op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten kan de minister de kosten van de externe bijstand, die niet door de VMSW wordt geleverd en waarop een sociale huisvestingsmaatschappij vrijwillig een beroep wil doen, voor maximaal 50% subsidiëren. Als voorwaarde geldt dat de meest recente prestatiebeoordeling aantoont dat de sociale huisvestingsmaatschappij voldoende inspanningen heeft geleverd om tot de nodige prestatieverbetering te komen, zonder dat ze met toepassing van artikel 4.51, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 verplicht is om een beroep te doen op externe bijstand om het bedrijfsbeheer te verbeteren.

De externe bijstand, vermeld in het eerste lid, wordt aangetrokken met een overheidsopdracht waarvan de minister de opdrachtomschrijving vaststelt.

§2. Op straffe van onontvankelijkheid mailt de sociale huisvestingsmaatschappij die vrijwillig een beroep doet op externe bijstand als vermeld in paragraaf 1, namens haar raad van bestuur haar aanvraag tot subsidiëring van die externe bijstand naar het agentschap op het e-mailadres shm.woonbeleid@vlaanderen.be. Het agentschap bevestigt de ontvangst van de subsidieaanvraag. Het aanvraagdossier bevat op straffe van onontvankelijkheid al de volgende elementen:

- 1° een specifieke omschrijving van een of meer aspecten van het bedrijfsbeheer waarvoor de sociale huisvestingsmaatschappij een subsidie aanvraagt;
- 2° de wijze waarop de externe bijstand een oplossing biedt voor de problemen op basis waarvan de sociale huisvestingsmaatschappij in haar laatste visitatierapport een oordeel 'voor verbetering vatbaar' of 'onvoldoende' kreeg;
- 3° de inspanningen die de aanvrager al heeft geleverd om voor de operationele doelstellingen in kwestie tot een prestatieverbetering te komen, en de redenen waarom hij daarin niet of onvoldoende geslaagd is. Die inspanningen worden ook gestaafd door het laatste visitatierapport.

§3. Als het agentschap van oordeel is dat het aanvraagdossier ontvankelijk is, wordt de sociale huisvestingsmaatschappij daarvan per e-mail op de hoogte gebracht binnen een termijn van 14 kalenderdagen vanaf de bevestiging van de ontvangst van de aanvraag. Die kennisgeving vermeldt ook het verloop van het proces om de subsidie te verkrijgen.

Als het agentschap van oordeel is dat het aanvraagdossier niet ontvankelijk is, wordt de sociale huisvestingsmaatschappij daarvan per e-mail op de hoogte gebracht binnen een termijn van 14 kalenderdagen vanaf de bevestiging van de ontvangst van de aanvraag. In die kennisgeving motiveert het voormelde agentschap aan welke ontvankelijkheidsvereisten niet is voldaan en vraagt het aan de aanvrager om aanvullende documenten of inlichtingen te mailen naar het e-mailadres shm.woonbeleid@vlaanderen.be. Het agentschap brengt de aanvrager ervan op de hoogte als het de bijkomende documenten of inlichtingen ontvangen heeft.

De minister beoordeelt de aanvraag en bepaalt in geval van een positieve beoordeling de opdrachtomschrijving van de overheidsopdracht. De minister kan ook beslissen dat de aanvrager de subsidie krijgt om gebruik te maken van raamcontracten die de VMSW heeft gesloten in het kader van de verbetering van het bedrijfsbeheer van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Binnen zes maanden na de dag waarop de beslissing van de minister over de aanvraag met een brief aan de aanvrager is bezorgd, mailt de sociale huisvestingsmaatschappij het voorstel van gunning of het voorstel tot afname van een raamcontract dat de VMSW heeft gesloten naar het e-mailadres shm.woonbeleid@vlaanderen.be. Het agentschap bevestigt de ontvangst van het voorstel. Binnen zestig kalenderdagen na de dag waarop het agentschap het voorstel heeft ontvangen, beslist de minister, na advies van het agentschap, over de toekenning van de subsidie. Het agentschap legt na de beslissing van de minister de kredieten vast die 50% van het goedgekeurde offertebedrag bedragen. Het agentschap brengt de aanvrager met een beveiligde zending op de hoogte van de ministeriële beslissing.

Het agentschap betaalt de subsidie in één keer uit nadat de aanvrager de overeenstemmende facturen heeft voorgelegd. Als op basis van de voorgelegde facturen de werkelijk betaalde kostprijs lager is dan het goedgekeurde offertebedrag, wordt de uitbetaalde subsidie beperkt tot 50% van het gefactureerde bedrag. De btw op het gefactureerde bedrag is subsidiabel voor zover die niet wordt teruggevorderd door de sociale huisvestingsmaatschappij. Het recht op subsidie vervalt op de vijfde verjaardag van de subsidietoezegging van de minister. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan voor dezelfde of soortgelijke opdracht maar één keer een subsidie krijgen.”.

Hoofdstuk 6. Sancties

Art. 4.161. §1. Binnen de perken van de daartoe op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten kunnen de kosten van de externe bijstand, die niet door de VMSW wordt geleverd, waarop een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van artikel 4.51, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 verplicht is een beroep te doen, voor maximaal 50% gesubsidieerd worden als de externe bijstand dient om het bedrijfsbeheer te verbeteren.

De externe bijstand, vermeld in het eerste lid, wordt aangetrokken met een overheidsopdracht waarvan de minister de opdrachtomschrijving vaststelt.

§2. Op straffe van onontvankelijkheid mailt de sociale huisvestingsmaatschappij die verplicht wordt een beroep te doen op externe bijstand als vermeld in paragraaf 1, namens haar raad van bestuur haar aanvraag tot subsidiëring van die externe bijstand naar het agentschap op het e-mailadres shm.woonbeleid@vlaanderen.be. Het agentschap bevestigt de ontvangst van de subsidieaanvraag. Het aanvraagdossier bevat op straffe van onontvankelijkheid al de volgende elementen:

- 1° een specifieke omschrijving van een of meer aspecten van het bedrijfsbeheer waarvoor de sociale huisvestingsmaatschappij een subsidie aanvraagt;
- 2° de wijze waarop de externe bijstand een oplossing biedt voor de problemen op basis waarvan de minister of de Vlaamse Regering de sociale huisvestingsmaatschappij tot externe bijstand heeft verplicht.

§3. Als het agentschap van oordeel is dat het aanvraagdossier ontvankelijk is, wordt de sociale huisvestingsmaatschappij daarvan per e-mail op de hoogte gebracht binnen een termijn van 14 kalenderdagen vanaf de bevestiging van de ontvangst van de aanvraag. Die kennisgeving vermeldt ook het verloop van het proces om de subsidie te verkrijgen.

Als het agentschap van oordeel is dat het aanvraagdossier niet ontvankelijk is, wordt de sociale huisvestingsmaatschappij daarvan per e-mail op de hoogte gebracht binnen een termijn van 14 kalenderdagen vanaf de bevestiging van de ontvangst van de aanvraag. In die kennisgeving motiveert het voormelde agentschap aan welke ontvankelijkheidsvereisten niet is voldaan en vraagt het aan de aanvrager om aanvullende documenten of inlichtingen te mailen naar het e-mailadres shm.woonbeleid@vlaanderen.be. Het agentschap brengt de aanvrager ervan op de hoogte als het de bijkomende documenten of inlichtingen ontvangen heeft.

De minister beoordeelt de aanvraag en bepaalt in geval van een positieve beoordeling de opdrachtomschrijving van de overheidsopdracht. De minister kan ook beslissen dat de aanvrager de subsidie krijgt om gebruik te maken van raamcontracten die de VMSW heeft gesloten in het kader van de verbetering van het bedrijfsbeheer van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Binnen zes maanden na de dag waarop de beslissing van de minister over de aanvraag met een brief aan de aanvrager is bezorgd, mailt de sociale huisvestingsmaatschappij het voorstel van gunning of het voorstel tot afname van een raamcontract dat de VMSW heeft gesloten naar het e-mailadres shm.woonbeleid@vlaanderen.be. Het agentschap bevestigt de ontvangst van het voorstel. Binnen zestig kalenderdagen na de dag waarop het agentschap het voorstel heeft ontvangen, beslist de minister, na advies van het agentschap, over de toekenning van de subsidie. Het agentschap legt na de beslissing van de minister de kredieten vast die 50% van het goedgekeurde offertebedrag bedragen. Het agentschap brengt de aanvrager met een beveiligde zending op de hoogte van de ministeriële beslissing.

Het agentschap betaalt de subsidie in één keer uit nadat de aanvrager de overeenstemmende facturen heeft voorgelegd. Als op basis van de voorgelegde facturen de werkelijk betaalde kostprijs lager is dan het goedgekeurde offertebedrag, wordt de uitbetaalde subsidie beperkt tot 50% van het gefactureerde bedrag. De btw op het gefactureerde bedrag is subsidiabel voor zover die niet wordt teruggevorderd door de sociale huisvestingsmaatschappij. Het recht op subsidie vervalt op de vijfde verjaardag van de subsidietoezegging van de minister. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan voor dezelfde of soortgelijke opdracht maar één keer een subsidie krijgen.

Titel 4. Sociale verhuurkantoren

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 4.162. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° huurder: de alleenstaande of het gezin waaraan het SVK een woning of kamer verhuurt;
- 2° ondersteuningsstructuur: de VMSW, die instaat voor de ondersteuning van de SVK's.

Hoofdstuk 2. Erkenning

Afdeling 1. Voorwaarden

Art. 4.163. Met behoud van de toepassing van de voorwaarden, vermeld in artikel 4.54, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, moet de aanvrager om als SVK erkend te kunnen worden en te blijven ter uitvoering van artikel 4.54, derde lid, van de voormelde codex aan de volgende aanvullende voorwaarden voldoen:

- 1° het SVK is voldoende actief in zijn werkingsgebied. Aan SVK's waarvan het aantal ingehuurde woningen binnen een gemeente gedurende twee jaar niet toeneemt, kan de minister een termijngebonden groeipad opleggen. Als het SVK het opgelegde groeipad niet realiseert, kan de minister, nadat hij het SVK heeft gehoord en na mededeling aan de Vlaamse Regering, beslissen dat het SVK geen nieuwe inhuurnemingen in de betreffende gemeente meer kan overeenkomen en de gemeente toevoegen aan het werkingsgebied van een ander SVK;
- 2° elk SVK zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle waarbij de kritieke processen formeel worden beschreven in door de raad van bestuur vastgestelde procedures die taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden vastleggen en aangeven hoe, door wie en tijdens welk onderdeel van het proces controles worden uitgevoerd. Het gaat om de processen in verband met:
 - a) de financiële procedures voor activiteiten inzake kas- en liquiditeitenbeheer, voorraad- en materialenbeheer, inkomende facturen, betalingen en loonadministratie, bestellingen en overheidsopdrachten;
 - b) het personeelsbeheer, namelijk de aanwijzing van de verantwoordelijke voor het personeelskader, de processen om personeel aan te werven en te ontslaan en om lonen en sociale voordelen uit te betalen;
 - c) het beheer, de beveiliging van gegevens en activa en het voorkomen van fraude;
 - d) de controles op het correcte verloop van de toewijzingen en de behandeling van klachten;
- 3° elk SVK heeft een debiteurenreglement dat door zijn raad van bestuur goedgekeurd is, en waarin minimaal het volgende is opgenomen:
 - a) de procedure die het SVK hanteert op het vlak van de inning en betaling van vorderingen op huurders;
 - b) de regels en de voorwaarden die gehanteerd worden bij het dubieus verklaren van een vordering op een huurder, de regels voor het boeken van waardeverminderingen en de definitieve afboeking wegens oninbaarheid;
- 4° elk SVK verbindt er zich toe deel te nemen aan het overleg dat de ondersteuningsstructuur organiseert.

De minister kan bijkomende regels bepalen voor het debiteurenbeheer en de minimale waarderingsregels bij het boeken van waardeverminderingen, vermeld in het eerste lid, 3°.

Afdeling 2. Erkenningsaanvraag

Art. 4.164. De aanvraag tot erkenning wordt ingediend bij het agentschap en bevat de volgende gegevens en stukken:

- 1° bewijzen waaruit blijkt dat aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.163 van dit besluit, en artikel 4.54, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is voldaan;
- 2° ten minste toelichting over:
 - a) de rechtsvorm;
 - b) de structuur van de organisatie;
 - c) de personeelsformatie;
 - d) de statuten en het huishoudelijk reglement;
 - e) het beheerde patrimonium;
 - f) de inschrijvings- en toewijzingsprocedure en het interne huurreglement;
 - g) het werkingsgebied;
 - h) de huurdersbegeleiding en -participatie;
 - i) de lokale netwerkvorming en de lokale inbedding en verankering, gestaafd met een advies van het lokaal woonoverleg;
 - j) de interne controle;
 - k) het debiteurenreglement.

Zodra het agentschap een volledig aanvraagdossier heeft ontvangen en daarvan een ontvangstmelding heeft gestuurd, beslist de minister binnen een termijn van drie maanden over de erkenningsaanvraag. De beslissing wordt door het agentschap betekend aan de aanvrager, met een afschrift aan de ondersteuningsstructuur, aan de toezichthouder en aan de belangenstructuur.

Art. 4.165. De erkenning gaat in op de datum van de ondertekening van het erkenningsbesluit door de minister en geldt voor onbepaalde tijd.

Afdeling 3. Impact van een vrijwillige samenvoeging van gemeenten

Art. 4.166. Als twee of meer SVK's als gevolg van een vrijwillige samenvoeging van gemeenten als vermeld in deel 2, titel 8, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, niet meer voldoen aan de voorwaarde, vermeld in artikel 4.54, tweede lid, 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, moeten die SVK's uiterlijk op 31 december van het tweede jaar dat volgt op de samenvoegingsdatum, voldoen aan die voorwaarde. Aan de voorwaarde is voldaan als in een schriftelijke overeenkomst tussen de SVK's in kwestie het huren van bijkomende woningen in de nieuwe gemeente uitdrukkelijk wordt overgedragen aan een van de SVK's in kwestie en die overdracht leidt tot werkingsgebieden zonder samenvallende inhuurnames.

In het eerste lid wordt verstaan onder:

- 1° nieuwe gemeente: de nieuwe gemeente, vermeld in artikel 343, 2°, van het voormelde decreet;
- 2° samenvoegingsdatum: de samenvoegingsdatum, vermeld in 343, 8°, van het voormelde decreet.

Als de SVK's in kwestie niet tot overeenstemming komen, beslist de minister, nadat de betrokken actoren zijn gehoord, op basis van het aantal woningen, de huurtermijn en het advies van het lokaal woonoverleg, over de overdracht van beoogde inhuurnames met het oog op een afgestemd werkingsgebied.

Hoofdstuk 3. Opdrachten

Afdeling 1. Bepalingen over de woningkwaliteit

Art. 4.167. Alleen woningen die voldoen aan de criteria van conformiteit die de Vlaamse Regering vaststelt met toepassing van artikel 3.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, komen in aanmerking om verhuurd te worden door een SVK. Voor de beoordeling van die vereisten en normen kan de minister strengere bezettingsnormen opleggen dan de normen die opgenomen zijn in het technisch verslag, vermeld in artikel 3.2 van dit besluit.

Het SVK kan, voor het een hoofdhuurovereenkomst sluit met het oog op de onderverhuur van een woning, een conformiteitsonderzoek vragen aan het agentschap of, als de gemeente waar de woning ligt daarvoor een afsprakenkader met de minister en het SVK overeengekomen is, aan de gemeente.

Het conformiteitsonderzoek, vermeld in het tweede lid, wordt uitgevoerd binnen vijftien werkdagen na de datum van de aanvraag. De conformiteit wordt beoordeeld op basis van de vereisten en de normen, conform artikel 3.4, van dit besluit.

Afdeling 2. Typehuurovereenkomst

Art. 4.168. De overeenkomsten voor het huren van woningen of kamers op de private huurmarkt, vermeld in artikel 4.55, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden opgesteld conform de typehuurovereenkomsten die opgenomen zijn in bijlage 13 en 14, die bij dit besluit zijn gevoegd.

Hoofdstuk 4. Subsidie

Afdeling 1. Voorwaarden

Art. 4.169. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap vastgelegd zijn, worden, onder de voorwaarden, vermeld in dit besluit, de volgende subsidies toegekend aan de erkende SVK's:

- 1° een opstartsubsidie;
- 2° een basissubsidie-enveloppe;
- 3° een aanvullende subsidie-enveloppe;
- 4° een subsidie die bestemd is voor de beheersvergoeding;
- 5° een groeiusubsidie;
- 6° de subsidie, vermeld in artikel 4.57, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bij een dreigend budgettekort kan een proratering van de subsidies, vermeld in het eerste lid, doorgevoerd worden.

De minister kan in het begrotingsjaar 2016 een subsidie toekennen bestemd voor het aanzuiveren van het overgedragen verlies en voor het opvangen van de verliezen ingevolge het oninvorderbaar worden van huurvorderingen.

De minister kan in het begrotingsjaar 2020 een subsidie van ten hoogste 25.000 euro toekennen bij aanwerving van een bijkomend halftijds personeelslid dat gedurende 12 maanden zal ingezet worden om prospecties uit te voeren met het oog op nieuwe inhuurnemingen. De minister bepaalt de wijze waarop de bijkomende personeelskost verbonden aan de aanwerving door het sociaal verhuurkantoor worden aangetoond en stelt de uitbetalingsvoorwaarden vast.

Art. 4.170. §1. De opstartsubsidie kan worden toegekend als het SVK erkend is, een rechtsvorm heeft als vermeld in paragraaf 2, 1°, of opgericht is in de schoot van een gemeente of OCMW, en, op basis van een gemotiveerde planning, aantoonst via welk groeitraject het op 31 december van het vierde kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend, minstens vijftig woningen in huur heeft. De aanvraag van de opstartsubsidie wordt ingediend bij het agentschap en bevat een gemotiveerde planning van de woningaangroei voor de komende vier jaar. De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van drie maanden nadat het agentschap een aanvraag heeft ontvangen.

Het SVK dient jaarlijks, uiterlijk op 15 november, bij het agentschap een overzichtstabel in van de woningen die het in beheer heeft op 1 november, om aan te tonen dat het voldoet aan het vooropgestelde groeitraject. Als blijkt dat het vooropgestelde groeitraject niet gerealiseerd is, moet worden aangetoond op welke wijze de beoogde einddoelstelling zal worden gehaald.

De opstartsubsidie is een forfaitaire subsidie die kan worden aangewend voor alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de opdrachten van een SVK. Ze bedraagt 33.426,95 euro per jaar. Een SVK kan in aanmerking komen voor een opstartsubsidie gedurende maximaal vier jaar. In het jaar van de toekenning wordt de opstartsubsidie uitbetaald binnen de maand die volgt op de goedkeuring van de aanvraag. De opstartsubsidie wordt jaarlijks uitbetaald in de maand van de verjaardag van de eerste uitbetaling van de opstartsubsidie. Vanaf de toekenning van de basissubsidie-enveloppe, vermeld in paragraaf 2, wordt de laatst toegekende opstartsubsidie verminderd in verhouding tot het aantal volledige maanden waarvoor aan het SVK al een basissubsidie-enveloppe wordt toegekend. De vermindering wordt ingehouden op de basissubsidie-enveloppe.

Voor SVK's die een opstartsubsidie of voor de eerste keer een basissubsidie-enveloppe toegekend krijgen, is artikel 4.174, §2, tweede en derde lid niet van toepassing.

§2. De basissubsidie-enveloppe, de aanvullende subsidie-enveloppe en de groeiusubsidie worden toegekend als het SVK voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° het SVK heeft de rechtsvorm van een welzijnsvereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017, of van een vereniging zonder winstoogmerk conform het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen;
- 2° het SVK is sedert minstens één jaar erkend, of het SVK neemt de werking over van een of meer erkende SVK's die minstens één jaar erkend zijn;
- 3° het SVK toont de tewerkstelling aan van minstens één personeelslid met minimaal een bachelordiploma of met minimaal twee jaar nuttige ervaring inzake huisvestings- of welzijnsthematiek, dat instaat voor minstens een halftijdse coördinatiefunctie;
- 4° het SVK toont aan dat het beschikt over een personeelsformatie om de opdrachten, vermeld in artikel 4.55, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, uit te voeren;
- 5° het SVK toont aan dat in zijn statuten is opgenomen dat lokale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten en OCMW's en andere lokale huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van het betreffende SVK stemgerechtigd kunnen deelnemen aan het beheer van het SVK en bewijst dat het die instanties heeft aangeboden om als stemgerechtigde deel te nemen;
- 6° het SVK heeft minstens vijftig woningen in huur;

- 7° het SVK verbindt zich ertoe aan het agentschap en aan de ondersteuningsstructuur elke wijziging in de statuten, het huishoudelijk reglement, de vervanging van de coördinator en elke wijziging waardoor niet meer voldaan wordt aan de subsidievoorwaarden, mee te delen;
- 8° het SVK dient een gemotiveerde planning in van de woningaangroei die het verwacht te realiseren in de komende vijf jaar;
- 9° het SVK dat de juridische structuur van een vzw heeft, stelt een bedrijfsrevisor aan. Het SVK kan de bedrijfsrevisor aantrekken uit een pool van bedrijfsrevisoren die wordt samengesteld op initiatief van de ondersteuningsstructuur;
- 10° het SVK maakt een financiële planning op als vermeld in artikel 4.177.

Voor de toepassing van het eerste lid, 6°, wordt geen rekening gehouden met de sociale huurwoningen, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, a), c), e) en f), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§3. Er wordt voor de toepassing van paragraaf 2, eerste lid, 6°, rekening gehouden met kamers, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 25°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die het SVK op de private huurwoningmarkt inhuurt als ze verhuurd worden in het kader van een samenwerkingsovereenkomst die gesloten is met een erkende welzijnsinstantie.

De aanvullende subsidie-enveloppe wordt toegekend als het aantal woningen respectievelijk meer bedraagt dan vijftig en honderd. Het aantal woningen dat in aanmerking wordt genomen, is het aantal woningen op 1 november van het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend. Dat aantal wordt met een omstandige overzichtstabel bewezen, waaruit blijkt dat de woningen voldoen aan de voorwaarden vermeld in paragraaf 2, tweede lid, en paragraaf 3, eerste lid.

De minister kan de minimale competenties van de verschillende functieprofielen voor de personeelsformatie van een SVK, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, 4°, vaststellen.

Afdeling 2. Subsidieaanvraag

Art. 4.171. De aanvraag van de basissubsidie-enveloppe wordt ingediend bij het agentschap en bevat de volgende gegevens en stukken:

- 1° bewijzen waaruit blijkt dat aan de subsidievoorwaarden, vermeld in artikel 4.170, §2, eerste lid, 1° tot en met 10°, is voldaan;
- 2° de toelichting, vermeld in artikel 4.164, eerste lid, 2°.

De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van drie maanden nadat het agentschap een volledig aanvraagdossier heeft ontvangen en daarvan een ontvangstmelding heeft gestuurd.

Art. 4.172. Het agentschap betekent het subsidiebesluit over de basissubsidie-enveloppe aan het SVK met een afschrift aan de ondersteuningsstructuur, aan de toezichthouder en aan de belangenstructuur.

De periode waarin het SVK in aanmerking komt voor de basissubsidie-enveloppe, gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de ondertekening van het subsidiebesluit en loopt tot en met 31 december van het vijfde kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin de ondertekening heeft plaatsgevonden.

Het SVK dient jaarlijks, uiterlijk op 15 november, bij het agentschap een overzichtstabel in van de woningen die het in beheer heeft op 1 november, om aan te tonen dat het voldoet aan artikel 4.170, §2, eerste lid, 6°.

De periode, vermeld in het tweede lid, kan telkens met vijf jaar worden verlengd op voorwaarde dat het SVK uiterlijk zes maanden voor het einde van de periode in kwestie een aanvraag tot verlenging van de subsidie indient bij het agentschap.

De verlengingsaanvraag bevat de gegevens, vermeld in artikel 4.170, §2, eerste lid, 8°.

De verlengingsaanvraag wordt afgehandeld conform de procedure, vermeld in artikel 4.171, tweede lid.

Art. 4.173. De aanvraag van de aanvullende subsidie-enveloppe wordt jaarlijks uiterlijk op 15 november bij het agentschap ingediend en bevat de bewijzen dat aan de subsidievoorwaarden, vermeld in artikel 4.170, §3, tweede lid, is voldaan.

De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van drie maanden nadat het agentschap een volledig aanvraagdossier heeft ontvangen en daarvan een ontvangstmelding heeft gestuurd.

Het agentschap betekent het subsidiebesluit over de aanvullende subsidie-enveloppe aan het SVK met een afschrift aan de ondersteuningsstructuur, de toezichthouder en de vzw HUURpunt of haar rechtsopvolger.

Het subsidiebesluit vermeldt het maximumbedrag van de aanvullende subsidie-enveloppe. De periode waarin het SVK in aanmerking komt voor de aanvullende subsidie-enveloppe, gaat in op de eerste dag van het kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin de aanvraag is ingediend en loopt tot en met 31 december van dat kalenderjaar.

De groeisubsidie wordt jaarlijks door de minister of zijn gemachtigde toegekend aan een SVK dat aantoonst dat het in het afgelopen werkingsjaar een groter aantal gesubsidieerde woningen in beheer heeft. De groeisubsidie wordt toegekend op basis van de vergelijking van het aantal woningen, vermeld in de twee recentste overzichtstabellen, vermeld in artikel 4.172, derde lid. Gesubsidieerde woningen waarvan de huurovereenkomsten in de loop van het werkingsjaar tussen SVK's worden overgedragen vanwege een wijziging in het werkingsgebied, komen niet in aanmerking voor de berekening van de groeisubsidie.

Afdeling 3. Subsidie, uitbetaling van de subsidie en vorming van reserves

Art. 4.174. §1. De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 121.127,86 euro per kalenderjaar voor een SVK dat minstens 50 woningen en maximaal 99 woningen in huur heeft. De aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt per kalenderjaar 1.586,32 euro per woning voor de 51ste tot en met de 99ste woning.

De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 216.818,78 euro per kalenderjaar voor een SVK dat minstens 100 woningen in huur heeft. De aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt per kalenderjaar 1.586,32 euro per woning vanaf de 101ste woning tot de 199ste woning.

De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 385.000,76 euro per kalenderjaar voor een SVK dat minstens 200 woningen in huur heeft. De aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt per kalenderjaar 1.586,32 euro per woning vanaf de 201ste woning tot de 250ste woning. Vanaf de 251ste woning bedraagt de aanvullende subsidie per kalenderjaar 1.637,49 euro.

De groeisubsidie bedraagt 1586,32 euro per woning.

De subsidie-enveloppes, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, worden verhoogd met een subsidie die bestemd is voor de volledige kost van de beheersvergoeding, die bestaat uit en geplafonneerd is op de bedragen, vermeld in artikel 4.80, §4, verhoogd met de btw die hierop verschuldigd is.

§2. Een erkend en gesubsidieerd SVK met minder dan 100 woningen in huur moet vanaf 1 november van het derde kalenderjaar nadat de periode van de eerste basissubsidie-enveloppe is ingegaan, minstens 100 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd SVK dat op 1 januari 2013 al minstens 50 woningen maar minder dan 100 woningen in huur had, moet vanaf 1 november 2015 minstens 100 woningen inhuren.

Een erkend en gesubsidieerd SVK met minstens 100 woningen, maar minder dan 150 woningen in huur moet vanaf 1 november van het vierde kalenderjaar nadat de periode van de basissubsidie-enveloppe die gekoppeld is aan 100 woningen, is ingegaan, minstens 150 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd SVK dat op 1 januari 2013 al minstens 100 woningen, maar minder dan 150 woningen in huur had, moet vanaf 1 november 2016 minstens 150 woningen inhuren.

Een erkend en gesubsidieerd SVK met een werkingsgebied waar een stad met meer dan 150.000 inwoners deel van uitmaakt, en met minstens 150 woningen, maar minder dan 200 woningen in huur moet vanaf 1 november van het derde kalenderjaar nadat de periode van de basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe die gekoppeld is aan 150 woningen, is ingegaan, minstens 200 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd SVK met een werkingsgebied waar een stad met meer dan 150.000 inwoners deel van uitmaakt, dat op 1 januari 2013 al minstens 150 woningen, maar minder dan 200 woningen in huur had, moet vanaf 1 november 2015 minstens 200 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd SVK met een werkingsgebied waar een stad met meer dan 150.000 inwoners deel van uitmaakt, en met minstens 200 woningen, maar minder dan 250 woningen in huur, moet vanaf 1 november van het vierde kalenderjaar nadat de periode van de basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe die gekoppeld is aan 200 woningen, is ingegaan, minstens 250 woningen inhuren. Een erkend en gesubsidieerd SVK, met een werkingsgebied waar een stad met meer dan 150.000 inwoners deel van uitmaakt, dat op 1 januari 2013 al minstens 200 woningen, maar minder dan 250 woningen in huur had, moet vanaf 1 november 2016 minstens 250 woningen inhuren.

Als het minimumaantal woningen in huur, vermeld in het eerste, tweede en derde lid, niet wordt behaald, wordt de basissubsidie-enveloppe voor het daaropvolgende kalenderjaar verminderd met 10% totdat het SVK respectievelijk minstens 100, 150, 200 of 250 woningen in huur heeft.

De minister kan een afwijking toestaan van de vermindering met 10%, vermeld in het vierde lid. De minister kan de afwijking toestaan op voorwaarde dat het SVK voldoende geobjectieerd aantoont waarom de vooropgestelde

woninggroei niet is gehaald. Daarbij worden minstens twee van de volgende redenen of realisaties door het SVK aangetoond, die in de beslissing tot afwijking tot uiting kunnen worden gebracht:

- 1° er is een jaarlijkse gemiddelde woninggroei van 7,5% gerealiseerd;
- 2° het SVK heeft al een belangrijk aandeel van de private huurmarkt in zijn werkingsgebied in beheer;
- 3° het lokale betaalbare private huurwoningaanbod is beperkt;
- 4° er is een substantiële brutogroei, maar de netto groei is beperkt omdat er een betekenisvol aantal woningen uit beheer is gegaan;
- 5° de groei is beperkt door een grondig gemotiveerde situatie van overmacht.

Het SVK kan voor de motivering, vermeld in het vijfde lid, alle relevante elementen inbrengen die aantonen dat de verwachte woninggroei, vermeld in het besluit, niet haalbaar was, vooropgesteld dat er effectief een deel van de woninggroei is gerealiseerd.

§3. Als twee of meer gesubsidieerde SVK's overgaan tot een overdracht van algemeenheid of van een bedrijfstak, als vermeld in artikel 12:103 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, blijft de laatst bekende subsidie van de afzonderlijke SVK's voor een periode van twee kalenderjaren behouden met behoud van de toepassing van paragraaf 1, eerste, tweede, derde en vierde lid.

§4. Met behoud van de toepassing van artikel 4.176 worden de subsidies, vermeld in paragraaf 1, eerste, tweede, derde en vierde lid, besteed aan de personeelskosten, de kosten die verbonden zijn aan frictieleegstand, de waardeverminderingen doordat huurvorderingen oninbaar worden, en de werkingskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de opdrachten van het SVK, met inbegrip van de afschrijvingen op andere activa dan de huurwoningen. Als de aangetoonde werkingskosten hoger zijn dan 30% van de totale subsidie-enveloppe, exclusief de subsidie voor de beheersvergoeding, vermeld in paragraaf 1, vijfde lid, wordt maar 30% ervan aanvaard.

§5. Na de voorafgaande goedkeuring door het agentschap kunnen de volgende kosten als personeelskosten worden beschouwd:

- 1° kostenvergoedingen voor externe personeelsleden, waarvan het SVK aantoonbaar dat ze noodzakelijk zijn om structureel te voorzien in de personeelsformatie;
- 2° kosten voor de uitbesteding van de boekhouding aan een boekhouder die erkend is door het Beroepsinstituut van Erkende Boekhouders en Fiscalisten.

§6. De bedragen, vermeld in dit artikel en in artikel 4.170, §1, van dit besluit, worden jaarlijks geïndexeerd. Het loonaandeel wordt geïndexeerd conform de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk worden gekoppeld, zoals gewijzigd door het koninklijk besluit nr. 178 van 30 december 1982 en met behoud van de toepassing van artikel 2 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen. Het is gekoppeld aan de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2019. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor de werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen.

Art. 4.175. De basissubsidie-enveloppe, de aanvullende subsidie-enveloppe en de subsidie voor de beheersvergoeding, vermeld in artikel 4.174, §1, eerste, tweede,

derde en vijfde lid, worden voor elk volledig kalenderjaar uitbetaald via drie voorschotten:

- 1° het eerste voorschot bedraagt 40% van het toegestane maximumbedrag, verhoogd met de subsidie voor de beheersvergoeding, vermeld in artikel 4.174, §1, vijfde lid;
- 2° het tweede voorschot bedraagt 40% van het toegestane maximumbedrag;
- 3° het derde voorschot bedraagt 10% van het toegestane maximumbedrag.

De voorschotten, vermeld in het eerste lid, worden ambtshalve betaalbaar gesteld bij het begin van elke viermaandelijke periode. De jaarlijkse afrekening wordt uiterlijk op 31 mei van het volgende kalenderjaar opgemaakt op basis van de stukken, vermeld in artikel 4.177 en 4.178, §3, eerste lid, 1° en 2°, met het oog op de uitbetaling van het saldo. De groeisubsidie, vermeld in artikel 4.174, §1, vierde lid, wordt toegekend in de maand december die volgt op de voorlegging van de overzichtstabel, vermeld in artikel 4.172, derde lid, waarmee het SVK aantoonbaar dat het aantal beheerde woningen is toegenomen.

De basissubsidie-enveloppe voor de maanden tussen de inwerkingtreding van het subsidiebesluit en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar worden berekend in verhouding tot het aantal maanden. Ze worden uitbetaald volgens de voorschottenregeling, vermeld in het eerste lid, per periode van maximaal vier maanden.

De subsidiëring voor de personeelskosten wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de werkelijke lasten van de bezoldiging van de voltijds of deeltijds tewerkgestelde personeelsleden, met inbegrip van de werkgeverslasten, het vakantiegeld, de eindejaarstoelage en het vervroegde vakantiegeld bij uitdiensttreding. Er wordt rekening gehouden met de anciënniteit in een voltijdse of deeltijdse dagtaak. Als het SVK een goedkeuring heeft verkregen, conform artikel 4.174, §5, toont het de loonkosten van het personeel aan door middel van een omstandige afrekeningsnota van de betreffende werkgever aangevuld met de door diezelfde werkgever voor echt verklaarde afschriften van de verantwoordingsstukken, vermeld in artikel 4.178, §3, eerste lid, 2°, die betrekking hebben op de betrokken personeelsleden.

Art. 4.176. Het niet-aangewende saldo van de subsidie, vermeld in artikel 4.169, derde lid, wordt jaarlijks overgedragen en bestemd als reserve voor toekomstige kosten die verbonden zijn aan niet-recupereerbare huurschade of definitief oninbare huurvorderingen.

Het gedeelte van de groeisubsidie dat niet in het jaar van toekenning kan worden aangewend, wordt eenmalig overgedragen en kan in het volgende werkingsjaar aangewend worden voor personeelskosten, de kosten die verbonden zijn aan frictieleegstand, de kosten die verbonden zijn aan waardeverminderingen doordat huurvorderingen oninbaar worden en de werkingskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de opdrachten van het SVK.

Afdeling 4. Jaarverslag, boekhouding en rapportering

Art. 4.177. Elk SVK maakt een jaarverslag op conform het model dat het agentschap ter beschikking stelt.

Elk SVK dat een subsidie ontvangt als vermeld in artikel 4.169, eerste lid, 2° tot en met 6°, van dit besluit, maakt een financiële planning op voor de komende vijf jaar conform het model dat de ondersteuningsstructuur ter beschikking stelt.

Het jaarverslag en de financiële planning worden jaarlijks uiterlijk op 15 maart bij het agentschap en bij de ondersteuningsstructuur ingediend, voor de eerste keer uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin het SVK is erkend.

Art. 4.178. §1. Elk SVK dat de juridische structuur van een vzw heeft en een subsidie ontvangt als vermeld in artikel 4.169, eerste lid, 2° tot en met 6°, van dit besluit, voert een boekhouding conform het koninklijk besluit van 21 oktober 2018 tot uitvoering van de artikelen III.82 tot en met III.95 van het Wetboek van Economisch Recht met inbegrip van artikel III.82, III.83, III.84, III.86, III.87, III.88, III.89, III.90, III.92 van het Wetboek van Economisch Recht en de uitvoeringsbesluiten ervan. Elk SVK dat de juridische structuur heeft van een welzijnsvereniging en een subsidie ontvangt als vermeld in artikel 4.169, eerste lid, 2° tot en met 6°, van dit besluit, voert een boekhouding conform het ministerieel besluit van 26 juni 2018 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningstelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen.

- 1° De minister bepaalt de nadere regels en stelt de verdere indeling vast van: het minimale algemene rekeningstelsel, vermeld in artikel 12 en 13 en in bijlage 3 bij het koninklijk besluit van 21 oktober 2018 tot uitvoering van de artikelen III.82 tot en met III.95 van het Wetboek van Economisch recht, dat de SVK's die als vereniging zonder winstoogmerk zijn opgericht, bij het voeren van hun boekhouding volgen;
- 2° het rekeningstelsel, vermeld in artikel 7 en in de bijlage bij het ministerieel besluit van 26 juni 2018 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningstelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen, dat de SVK's die als welzijnsvereniging zijn opgericht, bij het voeren van hun boekhouding volgen.

§2. Een SVK rapporteert uiterlijk op de dertigste kalenderdag van ieder kwartaal aan de ondersteuningsstructuur over:

- 1° het saldo van de zichtrekeningen en de beleggingsrekeningen op het einde van het vorige kwartaal;
- 2° de openstaande saldi van de aangegane leningen op het einde van het vorige kwartaal;
- 3° de vervaldagenbalans van de vorderingen van het SVK op het einde van het vorige kwartaal;
- 4° de vervaldagenbalans van de schulden van het SVK op het einde van het vorige kwartaal;
- 5° de kasstroomrapportering over het voorbije kwartaal.

Een SVK dat is opgericht in de schoot van een gemeente of OCMW en dat geen subsidie of alleen de opstartsubsidie, als vermeld in artikel 4.169, eerste lid, 1°, ontvangt, rapporteert uiterlijk op de dertigste kalenderdag van ieder kwartaal aan de ondersteuningsstructuur over:

- 1° het saldo van de zichtrekeningen en de beleggingsrekeningen op het einde van het vorige kwartaal, op voorwaarde dat die afgezonderd zijn voor de werking van het SVK;
- 2° de openstaande saldi van de aangegane leningen op het einde van het vorige kwartaal, als die leningen zijn aangegaan ter financiering van de activiteiten van het SVK;

- 3° de vervaldagenbalans van de huurvorderingen van het SVK op het einde van het vorige kwartaal;
- 4° de vervaldagenbalans van de huurschulden van het SVK op het einde van het vorige kwartaal.

Onder vervaldagenbalans wordt verstaan: een rapport dat het SVK op maandelijkse basis genereert, waarin de verdeling van de openstaande vorderingen en schulden op basis van de vervaldatum ervan worden geclassificeerd.

De rapporteringen verlopen elektronisch conform het model dat de ondersteuningsstructuur ter beschikking stelt.

§3. Het SVK dat een subsidie ontvangt als vermeld in artikel 4.169, eerste lid, 2° tot en met 6°, bezorgt jaarlijks uiterlijk op 15 maart en voor de eerste keer uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin het SVK gesubsidieerd is, de volgende stukken aan het agentschap:

- 1° een gedetailleerde afrekening van de kosten en opbrengsten die verbonden zijn aan de werking van het SVK, aangevuld met de resultatenrekening en een balans over het voorbije werkingsjaar, conform het genormaliseerde rekeningstelsel, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, alsook een begroting voor het lopende kalenderjaar die het bevoegde bestuursorgaan goedgekeurd heeft. Als de werking van het SVK deel uitmaakt van een breder opdrachtenpakket, voert de rechtspersoon een volledige analytische boekhouding, zodat de activa en passiva van het SVK kunnen worden afgezonderd in de balans en de kosten en opbrengsten die verbonden zijn aan de werking van het SVK, afzonderlijk gerapporteerd en bewezen kunnen worden;
- 2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten met onder meer een afschrift van de RSZ-staten en de individuele jaarrekeningen over de gesubsidieerde periode;
- 3° een gedetailleerd overzicht, in overeenstemming met de boekhouding, van de waardeverminderingen en terugnemingen daarvan op huurvorderingen, alsook de minder- en meerwaarden op de realisatie van huurvorderingen.

Het SVK staat in voor een uniforme registratie en terbeschikkingstelling van gegevens op basis van instructies van het agentschap en de ondersteuningsstructuur, met het oog op het administratieve beheer en de externe rapportering van de relevante gegevens.

§4. Elke beslissing over het beheer van het SVK met een significante impact op de financiële middelen of op de personeelsinzet wordt omstandig gemotiveerd rekening houdend met:

- 1° de maatschappelijke opdracht van het SVK;
- 2° de huidige en te verwachten toekomstige financieel-economische toestand.

§5. Een SVK dat een lening aangaat bij een andere partij dan de VMSW, meldt dat voorafgaandelijk aan de ondersteuningsstructuur en het agentschap.

Hoofdstuk 5. Sancties

Afdeling 1. Aanvullende subsidie voor kosten die verbonden zijn aan externe bijstand

Art. 4.179. Als een SVK, met toepassing van artikel 4.57, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, verplicht wordt een beroep te doen op

gespecialiseerde externe bijstand, beslist de minister over de aard en de omvang van de externe bijstand. Het SVK plaatst daarvoor een overheidsopdracht waarvan de opdrachtomschrijving door de minister wordt vastgesteld. De kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de opdracht worden volledig gesubsidieerd. Het SVK legt de gunningsbeslissing voor aan het agentschap. Op voorlegging van de facturen van de externe bijstandsverlener betaalt het agentschap de aanvullende subsidie.

Afdeling 2. Stopzetting van de uitbetaling en terugvordering van onterecht verkregen subsidies

Art. 4.180. Met behoud van de toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaringen, af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, kan de minister na gemotiveerd advies van het agentschap of de toezichthouder, nadat hij het SVK heeft gehoord en na de kennisgeving daarvan die met een beveiligde zending wordt verstuurd, de uitbetaling van de subsidie stopzetten en de al uitbetaalde subsidie terugvorderen als de Vlaamse Regering een van de sancties oplegt, vermeld in artikel 4.57, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met behoud van de toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaringen, af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, zal de minister na gemotiveerd advies van het agentschap of de toezichthouder, nadat hij het SVK heeft gehoord en na de kennisgeving daarvan die met een beveiligde zending wordt verstuurd, de uitbetaling van de subsidie stopzetten en de al uitbetaalde subsidie terugvorderen als:

- 1° het SVK ten onrechte een erkenning of subsidiëring heeft ontvangen op grond van onjuiste informatie;
- 2° het SVK de controle op de aanwending van de toegekende subsidies verhindert.

Hoofdstuk 6. Indeplaatsstelling VMSW

Art. 4.181. *Voorbehouden voor toekomstig gebruik*

Hoofdstuk 7. HUURpunt

Art. 4.182. §1. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister een subsidie voor de personeels- en werkingskosten, vermeld in artikel 4.59 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, toekennen van maximaal 329.000 euro voor een volledig werkingsjaar. De subsidie wordt besteed aan de werkings- en personeelskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de hierna vermelde opdrachten van de vzw HUURpunt of haar rechtsopvolger:

- 1° de SVK's ondersteunen bij de uitvoering van hun opdrachten, door de volgende taken op te nemen:
 - a) in samenspraak met de VMSW het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de SVK's voorbereiden, organiseren en coördineren;
 - b) vorming en intervisie uitwerken en aanbieden, en tools aanreiken, behalve over regelgeving, financieel beheer, ICT en databeheer;
 - c) de SVK's die ondersteuning bij hun administratieve werking vragen, proactief begeleiden;
- 2° een jaarlijkse analyse opmaken van de werking van de SVK's op basis van de jaarrapportgegevens;

- 3° de werking van de SVK's promoten bij private investeerders en projectontwikkelaars;
- 4° het Overlegplatform VMSW-HUURpunt organiseren en het secretariaat ervan verzorgen.

De subsidie wordt toegekend op voorwaarde dat de vzw HUURpunt zich ertoe verbindt om de opgesomde opdrachten uit te voeren voor alle SVK's.

De subsidie wordt toegekend voor een periode van vijf werkingsjaren. De minister kan, op voorstel van het agentschap, de subsidiëring van het project eenzijdig en effectief stopzetten of herzien als wordt vastgesteld dat de realisatie van doelstellingen in het gedrang komt.

§2. De subsidie wordt voor elk volledig kalenderjaar uitbetaald via drie voorschotten van elk 30% op het toegestane maximumbedrag. De voorschotten worden ambtshalve betaalbaar gesteld door het agentschap bij het begin van elke periode van vier maanden. Ze worden afgetrokken bij de afrekening van de subsidie voor elk kalenderjaar nadat de minister het jaarverslag over de werking heeft goedgekeurd en nadat de stukken, vermeld in artikel 4.183, §2, zijn gecontroleerd.

De subsidiëring voor de personeelskosten wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de werkelijke lasten van de bezoldiging van de voltijds of deeltijds tewerkgestelde personeelsleden, met inbegrip van de werkgeverslasten, het vakantiegeld, de eindejaarstoelage, het vervroegde vakantiegeld en opzeggingsvergoedingen bij uitdiensttreding.

§3. De subsidie voor de maanden tussen de datum van de inwerkingtreding van dit besluit en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar wordt berekend in verhouding tot het aantal maanden. Ze wordt uitbetaald volgens de voorschottenregeling, vermeld in paragraaf 2, per periode van maximaal vier maanden.

§4. Het bedrag vermeld in paragraaf 1, eerste lid, wordt jaarlijks geïndexeerd. Het loonaandeel wordt geïndexeerd conform de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van het Rijk gekoppeld worden, zoals gewijzigd door het koninklijk besluit nr. 178 van 30 december 1982 en met behoud van de toepassing van artikel 2 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen. Het is gekoppeld aan de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2019. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor de werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen.

Art. 4.183. §1. De vzw HUURpunt of haar rechtsopvolger voert een boekhouding conform het koninklijk besluit van 21 oktober 2018 tot uitvoering van de artikelen III.82 tot en met III.95 van het wetboek van Economisch recht met inbegrip van de relevante bepalingen van de wet van 17 juli 2013 houdende invoeging van Boek III "Vrijheid van vestiging, dienstverlening en algemene verplichtingen van de ondernemingen", in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan boek III en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan boek III, in boeken I en XV van het Wetboek van Economisch Recht en de uitvoeringsbesluiten ervan. Als de werking van de vzw HUURpunt of haar rechtsopvolger die verband houdt met de opdrachten, vermeld in artikel 4.182, §1, deel uitmaakt van een breder opdrachtenpakket, wordt een analytische boekhouding gevoerd. De activa en passiva en de kosten en opbrengsten die

verband houden met de uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 4.182, §1, kunnen worden afgezonderd in de balans en de resultatenrekening.

Vzw HURpunt bezorgt jaarlijks uiterlijk op 31 maart de volgende stukken aan het agentschap:

- 1° een gedetailleerde afrekening van de kosten en opbrengsten van haar werking die verband houdt met de opdrachten, vermeld in artikel 4.182, §1, over het voorbije kalenderjaar en een begroting voor het lopende kalenderjaar, die goedgekeurd is door het bevoegde bestuursorgaan;
- 2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten in de gesubsidieerde periode, met een afschrift van de RSZ-staten van de tewerkgestelde personeelsleden;
- 3° een jaarverslag over de eigen activiteiten en de resultaten van de opdrachten, vermeld in artikel 4.182, §1;
- 4° de balans en resultatenrekening waarmee de activa en passiva en de kosten en opbrengsten die verband houden met de uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 4.182, §1, worden aangetoond.

§2. Het agentschap is belast met de controle op de stukken, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1° en 2°. Het maakt een ontwerp op van een afrekening als vermeld in artikel 4.182, §2.

Titel 5. Vlaams Woningfonds

Hoofdstuk 1. Toelage

Art. 4.184. Met toepassing van artikel 4.63 en artikel 5.69 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan aan het VWF een toelage worden verleend voor de financiering van de bijzondere sociale leningen, de huurwaarborgleningen en de huurhulpverrichtingen.

De toelage bestaat uit:

- 1° de toelage ter financiering van de werkingskosten die wordt berekend op basis van het verschil tussen de uit de werking voortvloeiende ontvangsten en uitgaven;
- 2° de financieringstoelage die wordt berekend als het verschil van de financiële opbrengsten en de financiële kosten.

De bij de berekening van de toelage, vermeld in het tweede lid, 1° en 2°, in rekening te brengen componenten en de rapporteringsvereisten, worden bepaald in gezamenlijk overleg tussen de minister en de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begrotingen.

De uitgavenkredieten in de begroting van het VWF zijn limitatief. De minister kan overschrijdingen van deze limitatieve kredieten toestaan.

Hoofdstuk 2. Voorwaarden waaronder de toelating wordt verstrekt om leningen aan te gaan

Art. 4.185. Het Vlaamse Gewest waarborgt, ten opzichte van de inschrijvers, de goede afloop van de leningen waarvoor aan het VWF toelating is verleend onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk.

Art. 4.186. De opbrengst van de leningen zal door de vennootschap worden geboekt op een rekening "Fonds B2" genaamd, waarop ook de voorschotten worden

geboekt, die haar eventueel worden verleend door het "Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België".

De voorwaarden waaronder de in het Fonds B2 aanwezige gelden worden aangewend worden bij besluit van de Vlaamse regering vastgesteld.

De hypothecaire leningen en de huurwaarborgleningen die de vennootschap toekent, alsook de aankopen, ruilen en inhuurnemingen van woningen die ze, met het oog op de verkoop of verhuring ervan, in voorkomend geval na de sanering, verbetering en/of aanpassing ervan, verwezenlijkt door middel van de kapitalen van het Fonds B2, worden in een onderscheiden boekhouding geboekt.

De winst die het Fonds B2 maakt, komt het Vlaamse Gewest ten goede. Ze wordt in een reserve gestort waarvan de aanwending in gezamenlijk overleg wordt geregeld door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en de Vlaamse minister van Wonen.

Hoofdstuk 3. De aanwending van de kapitalen uit Fonds B2

Art. 4.187. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- 1° aanvrager: de particuliere persoon die een woning koopt of huurt en, eventueel, de persoon met wie hij op de referentiedatum wettelijk of feitelijk samenwoont of met wie hij gaat samenwonen;
- 2° inkomen: de som van het netto-inkomen dat op basis van het laatst gekende aanslagbiljet aan de personenbelasting onderworpen is, en het inkomen dat op basis van supra-nationale belastingsakkoorden niet aan de Belgische personenbelasting onderworpen is, alsook de door de minister, op voorstel van het VWF, nader toe te wijzen inkomsten van de aanvrager en van alle andere personen die met hem dezelfde woning zullen betrekken, met uitsluiting van de kinderen die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum;
- 3° persoon ten laste:
 - a) het kind ten laste, namelijk het kind dat op de referentiedatum gedomicilieerd is op het adres van de aanvrager en:
 - 1) dat jonger dan 18 jaar is of dat 18 jaar of ouder is en waarvoor kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald;
 - 2) dat door de minister, op voorlegging van bewijzen beschouwd wordt als zijnde ten laste;
 - b) de aanvrager die zelf en het gezinlid dat erkend is als ernstig gehandicapt onder de voorwaarden die de minister, op voorstel van de Vlaamse minister, bevoegd voor de personen met een beperking, gesteld heeft;
- 4° referentiedatum: de datum waarop het VWF de woning toewijst bij een koop of een huur.

In afwijking van het eerste lid, 2°, wordt het inkomen van inwonende ascendenten van de aanvragers maar voor de helft aangerekend. Het wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn.

Voor de toepassing van artikel 4.192, eerste lid geldt een kind dat conform het eerste lid, 3°, b), erkend is als ernstig gehandicapt, voor twee kinderen ten laste.

Art. 4.188. Het VWF is ertoe gemachtigd om, onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, de kapitalen van het Fonds B2 aan te wenden voor:

- 1° het verwerven van zakelijke rechten op gebouwen of die gebouwen voor minstens negen jaar huren, om ze na renovatie of vervanging als woningen beschikbaar te stellen voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
- 2° het bouwen van woningen voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het verwerven van zakelijke rechten op de daartoe noodzakelijke gronden of te slopen gebouwen, uitsluitend binnen het kader van een renovatie- of opvlbouwproject dat de minister heeft goedgekeurd;
- 3° het verbeteren of aanpassen van woningen;
- 4° andere verrichtingen waartoe de Vlaamse Regering opdracht geeft en die passen in het Vlaamse woonbeleid en in de specifieke opdracht van het VWF voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
- 5° het ter beschikking stellen van sociale koopwoningen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, als ze samen met huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject worden gerealiseerd, dat gelegen is in een woonvernieuwingsgebied.

Het VWF geeft prioriteit aan woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard conform boek 3, deel 5, titel 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De minister stelt jaarlijks vast welk gedeelte van de leningen of kredieten het VWF in kwestie moet besteden aan de verwerving en/of renovatie, en zo nodig de sloping en vervanging, van ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen, aan de verbetering of aanpassing van woningen en/of het toestaan van leningen voor dergelijke verrichtingen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Dat gedeelte bedraagt minstens 30%.

Art. 4.189. De woningen, vermeld in artikel 4.188, eerste lid, 1° tot en met 5°, moeten, als ze ongeschikt, verbeterbaar of onaangepast zijn, voor de verkoop, de verhuring of de onderverhuring ervan door het VWF gerenoveerd, verbeterd of aangepast worden. In uitzonderlijke gevallen kan de minister, op gemotiveerd verzoek van het VWF, toestemming geven om zonder voorafgaande renovatie of aanpassing te verkopen.

Art. 4.190. Het VWF stelt de voorwaarden vast voor de verkoop van de woningen aan de kandidaat-kopers. Ze stelt de huurvoorwaarden en de huurprijzen vast voor de in huur te geven woningen, enerzijds rekening houdend met het inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurders, alsook met de huursubsidies die hun eventueel door het Vlaamse Gewest toegekend zijn, en anderzijds met de kostprijs en de huurwaarde van de woning, voor zover de woning geen sociale huurwoning is als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In dat geval wordt de woning verhuurd conform de bepalingen van boek 6 van de voormelde codex.

Ze is ertoe gemachtigd met derden overeenkomsten af te sluiten met het oog op de uitvoering van de huurhulpverrichtingen.

Art. 4.191. Om overbewoning of onderbezetting van de in huur gegeven woningen te voorkomen, kan het VWF, voor zover de met de huurder gesloten huurovereenkomst het toelaat, de huurders van verschillende woningen muteren, voor zover de woning geen sociale huurwoning is als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In dat geval zijn de bepalingen van boek 6 van de voormelde codex van toepassing.

Art. 4.192. Voor een koop mag het inkomen op de referentiedatum, respectievelijk vermeld in artikel 4.187, eerste lid, 4°, niet meer bedragen dan 37.190 euro, te verhogen met 2480 euro per persoon ten laste. Deze bedragen worden gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van januari 1999. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het indexcijfer van de maand december, voorafgaand aan de aanpassing en afgerond naar het dichtstbijzijnde tiental. Als de aanvrager geen of een niet-belastbaar inkomen als vermeld in artikel 4.187, eerste lid, 2°, heeft, wordt het inkomen geacht 7000 euro te bedragen voor de toepassing van dit lid.

Voor de huur mag het inkomen op de referentiedatum, vermeld in artikel 4.187, eerste lid, 4°, niet meer bedragen dan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 6.13. In afwijking van artikel 4.187, eerste lid, 2° en 3°, worden voor de toepassing van dit lid het begrip referentie-inkomen, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 5°, en het begrip persoon ten laste, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, gehanteerd.

Art. 4.193. De woning waarop de aanvraag betrekking heeft, mag:

- 1° in voorkomend geval nadat werkzaamheden zijn uitgevoerd, niet onbewoonbaar of ongeschikt zijn, en moet bewoond worden door de aanvrager en zijn gezin;
- 2° als de aanvraag een huur betreft, noch geheel noch gedeeltelijk gebruikt worden voor handelsdoeleinden of in huur of onderverhuur worden gegeven, zonder voorafgaande en schriftelijke machtiging van het VWF.

Art. 4.194. De aanvrager bezorgt het VWF alle noodzakelijke gegevens over zijn gezinslast, zijn inkomen en de rechten die hij in onroerende goederen bezit of heeft afgestaan, met vermelding van de aard en het aandeel van die rechten.

Titel 6. Huurdersbonden

Hoofdstuk 1. Erkenning

Afdeling 1. Voorwaarden

Art. 4.195. In het Vlaamse Gewest kan per provincie ten hoogste één huurdersbond erkend worden. Als er meerdere huurdersbonden per provincie om een erkenning vragen gaat de erkenning naar de organisatie met de grootste representativiteit. Die representativiteit wordt gemeten aan de hand van het aantal individuele en collectieve leden.

Om die indicator te bepalen, wordt het aantal collectieve leden met een factor vijf verhoogd. Het aantal individuele en collectieve leden wordt vastgesteld op het moment van de aanvraag.

Om als huurdersbond erkend te kunnen worden en te blijven, moet de huurdersbond aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° de opdrachten, vermeld in artikel 4.198, vervullen;
- 2° samenwerken met de erkende ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven;
- 3° opgericht zijn in de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk conform het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen;
- 4° beschikken over een centraal secretariaat met een consultatieruimte;
- 5° gedurende ten minste twintig uur per week voor advies beschikbaar zijn voor het publiek op het centraal secretariaat en ten minste drie uur per week 's avonds na 18 uur of tijdens het weekend. Ten minste vierentwintig

- adviesuren per maand worden georganiseerd in andere gemeenten dan de gemeenten waar het centraal secretariaat zich bevindt;
- 6° het bewijs leveren dat hij gedurende ten minste één jaar voor de erkenningsaanvraag de opdrachten, vermeld in artikel 4.198, heeft vervuld;
 - 7° ten minste één voltijdsequivalent personeelslid met een diploma universitair onderwijs of met vijf jaar nuttige ervaring in de huisvestingsproblematiek en één voltijdsequivalent personeelslid met een diploma niet-universitair hoger onderwijs of met drie jaar nuttige ervaring in de huisvestingsproblematiek tewerkstellen;
 - 8° een overzicht opstellen van de doelstellingen die hij de volgende vijf jaar wil realiseren, alsook een gemotiveerd actieprogramma waarin de activiteiten zijn opgenomen om die doelstellingen te bereiken;
 - 9° een gemotiveerde planning opstellen voor een optimaal territoriaal bereik van de huurders, met bijzondere aandacht voor de ondersteuning van de adviesverlening van de lokale besturen en de ontwikkeling van lokale samenwerkingsnetwerken;
 - 10° zich verbinden tot mededeling aan het agentschap van elke wijziging in de statuten, van het werkingsgebied en van elke wijziging waardoor niet meer voldaan wordt aan de erkenningsvoorwaarden;
 - 11° een jaarverslag opmaken of zich ertoe verbinden om een jaarverslag op te maken over de eigen werking van het voorbije jaar, alsook, in voorkomend geval, over de werking van zijn regionale steunpunt of steunpunten.

Afdeling 2. Erkenningsaanvraag

Art. 4.196. De aanvraag tot erkenning wordt ingediend bij het agentschap en bevat de volgende gegevens en stukken:

- 1° bewijzen waaruit blijkt dat aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.195, derde lid, is voldaan;
- 2° ten minste toelichting over:
 - a) de structuur van de organisatie;
 - b) de personeelsformatie;
 - c) de statuten en het huishoudelijk reglement;
 - d) het werkingsgebied;
 - e) de lokale netwerkvorming en de ondersteuning van de lokale besturen;
 - f) de beleidsplannen voor de komende vijf jaar.

Zodra het agentschap een ontvangstmelding van een volledig aanvraagdossier heeft gegeven, beslist de minister binnen een termijn van drie maanden over de erkenningsaanvraag. De gemotiveerde beslissing wordt door het agentschap betekend aan de huurdersbond met een afschrift aan de toezichthouder.

Art. 4.197. §1. Het erkenningsbesluit wordt aan de huurdersbond betekend. Het besluit treedt in werking op de datum van de ondertekening ervan door de minister. De periode waarin de huurdersbond wordt erkend, gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de datum van de inwerkingtreding van het erkenningsbesluit en loopt tot 31 december van het vijfde kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin het erkenningsbesluit in werking is getreden.

§2. De periode, vermeld in paragraaf 1, kan telkens met vijf jaar worden verlengd als de huurdersbond uiterlijk zes maanden voor het einde van de periode in kwestie een aanvraag tot verlenging van de erkenning indient bij het agentschap.

De minister beslist over de verlengingsaanvraag op basis van de evaluatie van de werking van de huurdersbond tijdens de voorgaande jaren.

De verlengingsaanvraag wordt behandeld conform de procedure, vermeld in artikel 4.196, tweede lid.

Hoofdstuk 2. Opdrachten

Art. 4.198. Een huurdersbond heeft als opdracht:

- 1° op individuele of collectieve basis informatie en advies te verstrekken over alle aangelegenheden inzake het wonen in huurwoningen, onder meer bevattelijke huurinformatie en huuradvies. Hij kan juridische bijstand verlenen aan huurders en kandidaat-huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders in het bijzonder;
- 2° op te treden als belangenbehartiger van huurders in het algemeen en van de meest behoeftige huurders in het bijzonder;
- 3° de kwaliteit van een goede rechtshulp inzake bereikbaarheid, beschikbaarheid, begrijpbaarheid, bruikbaarheid en betaalbaarheid te bevorderen met bijzondere aandacht voor de ondersteuning van de adviesverlening van de lokale besturen en de ontwikkeling van lokale samenwerkingsnetwerken.

Art. 4.199. Een erkende huurdersbond kan één regionaal steunpunt uitbouwen met het oog op een betere regionale spreiding en lokale inbedding van de adviesconsultaties. De afbakening van het regionale werkingsgebied van het regionale steunpunt moet aan de hand van de beschikbare indicatoren inzake de huurderspopulatie, de kansarmoede of de sociaal-economische achterstelling, de kwaliteit en het comfort van de woningen en de betaalbaarheid voldoende worden gemotiveerd.

Hoofdstuk 3. Subsidie

Afdeling 1. Voorwaarden

Art. 4.200. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbaar zijn, wordt er onder de voorwaarden, vermeld in dit besluit, een basissubsidie-enveloppe toegekend aan de erkende huurdersbond.

De basissubsidie-enveloppe voor de huurdersbonden van de provincies Limburg en Vlaams-Brabant bedraagt 202.059,71 euro per kalenderjaar en voor de huurdersbond van de provincie West-Vlaanderen 263.225,05 euro per kalenderjaar. Voor de huurdersbonden van de provincies Oost-Vlaanderen en Antwerpen bedraagt de subsidie 249.212,69 euro per kalenderjaar.

Art. 4.201. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbaar zijn, kan, met ingang van 1 januari 2010, aan een erkende huurdersbond een aanvullende subsidie-enveloppe van 122.279,48 euro per kalenderjaar worden toegekend voor de werking van een nieuw regionaal steunpunt als vermeld in artikel 4.199.

Om voor de aanvullende subsidie-enveloppe in aanmerking te komen, moet het regionale steunpunt aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° de voorwaarden, vermeld in artikel 4.195, derde lid, 1°, naleven;

- 2° zich ertoe verbinden om binnen een termijn van drie maanden na de toekenning van de aanvullende subsidie-enveloppe over een centraal secretariaat met een consultatieruimte als vermeld in artikel 4.195, derde lid, 4°, te beschikken;
- 3° zich ertoe verbinden om binnen een termijn van drie maanden na de toekenning van de aanvullende subsidie-enveloppe gedurende ten minste tien extra uur per week voor advies beschikbaar te zijn voor het publiek, waarvan ten minste één uur per week 's avonds na 18 uur of tijdens het weekend;
- 4° ten minste één voltijdsequivalent personeelslid met een diploma niet-universitair hoger onderwijs of met drie jaar nuttige ervaring in de huisvestingsproblematiek tewerkstellen of zich ertoe verbinden om binnen een termijn van drie maanden na de toekenning van de aanvullende subsidie-enveloppe daaraan te voldoen.

Afdeling 2. Subsidieaanvraag

Art. 4.202. De aanvraag van de aanvullende subsidie-enveloppe wordt ingediend bij het agentschap en bevat de volgende gegevens en stukken:

- 1° bewijzen waaruit blijkt dat aan de subsidievoorwaarden, vermeld in artikel 4.201, tweede lid, is voldaan;
- 2° de motivatie, vermeld in artikel 4.199.

De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van drie maanden na de ontvangstmelding door het agentschap van een volledig aanvraagdossier.

Art. 4.203. §1. Het subsidiebesluit over de aanvullende subsidie-enveloppe voor de uitbouw van een regionaal steunpunt wordt door het agentschap betekend aan de huurdersbond met een afschrift aan de toezichthouder. Het subsidiebesluit treedt in werking op de datum van de ondertekening door de minister. De periode waarin de huurdersbond in aanmerking komt voor de aanvullende subsidie-enveloppe begint op de eerste dag van de maand die volgt op de datum van de inwerkingtreding van het subsidiebesluit. De subsidieperiode loopt tot de einddatum van het erkenningsbesluit dat de basissubsidie-enveloppe toekent.

§2. De periode, vermeld in paragraaf 1, kan telkens met vijf jaar worden verlengd als de huurdersbond uiterlijk zes maanden voor het einde van de lopende periode een aanvraag tot verlenging van de subsidie indient bij het agentschap.

De verlengingsaanvraag wordt behandeld conform de procedure, vermeld in artikel 4.202, tweede lid.

Afdeling 3. Subsidie en uitbetaling

Art. 4.204. De basissubsidie-enveloppe, eventueel vermeerderd met een aanvullende subsidie-enveloppe voor het regionale steunpunt, wordt besteed aan de werkings- en personeelskosten van de huurdersbond en, in voorkomend geval, van haar regionale steunpunt.

De subsidiëring voor de personeelskosten wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de uitbetaalde brutopersonaelskosten inclusief sociale bijdragen, toelagen en vergoedingen volgens de voorwaarden die vastgelegd zijn binnen het Paritair Subcomité 319.01 voor de Opvoedings- en Huisvestingsinrichtingen en Diensten van de Vlaamse Gemeenschap.

Als de aangetoonde personeelskosten lager zijn dan 75% van de totale subsidie-enveloppe, wordt er bij de jaarlijkse afrekening alleen rekening gehouden met de aangetoonde personeelskosten. Als de aangetoonde werkingskosten lager zijn dan 25% van de totale subsidie-enveloppe, wordt er bij de jaarlijkse afrekening alleen rekening gehouden met de aangetoonde werkingskosten. Als ze hoger zijn, dan worden ze maar voor 25% van de totale subsidie-enveloppe aanvaard.

Art. 4.205. De bedragen, vermeld in artikel 4.200 en 4.201, worden jaarlijks geïndexeerd. Het loonaandeel wordt geïndexeerd conform de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk worden gekoppeld, zoals gewijzigd door het koninklijk besluit nr. 178 van 30 december 1982 en met behoud van de toepassing van artikel 2 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen. Het is gekoppeld aan de spilindex die van toepassing is op 1 september 2018. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen.

Art. 4.206. De basissubsidie-enveloppe, eventueel vermeerderd met een aanvullende subsidie-enveloppe voor het regionale steunpunt, wordt uitbetaald voor elk volledig kalenderjaar via twee voorschotten van 45% op het toegestane maximumbedrag. Ze worden, respectievelijk, betaalbaar gesteld bij het begin van het kalenderjaar en het begin van het tweede semester. De jaarlijkse afrekening wordt uiterlijk op 31 mei van het volgende kalenderjaar opgemaakt op basis van de stukken, vermeld in artikel 4.207, tweede lid, met het oog op de uitbetaling van het saldo.

De basissubsidie-enveloppe, eventueel vermeerderd met een aanvullende subsidie-enveloppe voor een regionaal steunpunt, voor de maanden tussen de inwerkingtreding van het subsidiebesluit en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar wordt berekend in verhouding tot het aantal maanden.

Ze wordt uitbetaald volgens de voorschotregeling, vermeld in het eerste lid. Als na controle van de verantwoordingsstukken blijkt dat niet-verschuldigde subsidies zijn uitbetaald, kunnen die bedragen worden afgetrokken van het voorschot of de afrekening voor het volgende kalenderjaar.

Afdeling 4. Jaarverslag, boekhouding en rapportering

Art. 4.207. Elke erkende huurdersbond voert een dubbele boekhouding, gebaseerd op het genormaliseerde rekeningstelsel, conform de nadere regelen die de minister heeft bepaald.

Jaarlijks legt de erkende huurdersbond uiterlijk op 15 maart, en voor de eerste keer uiterlijk op 15 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin de huurdersbond werd erkend en gesubsidieerd, de volgende stukken voor aan het agentschap:

- 1° een gedetailleerde afrekening van de met de subsidiemiddelen gedane kosten, met onder meer een resultatenrekening en een balans van het voorbije kalenderjaar, conform het genormaliseerde rekeningstelsel, vermeld in het eerste lid, alsook een begroting voor het lopende kalenderjaar, zoals goedgekeurd door de algemene ledenvergadering;

- 2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten, met onder meer een afschrift van de RSZ-staten en de individuele jaarrekeningen over de gesubsidieerde periode met betrekking tot de tewerkgestelde personeelsleden;
- 3° een detailafrekening van de met subsidies gefinancierde effect-uitgaven;
- 4° het jaarverslag, vermeld in artikel 4.195, tweede lid, 11°, dat een beschrijving van en een toelichting bij de activiteiten en de werking van het voorbije jaar bevat.

Hoofdstuk 4. Sancties

Art. 4.208. §1. Met behoud van de toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaringen af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen kan de uitbetaling van de subsidie geheel of gedeeltelijk worden stopgezet en/of de erkenning worden ingetrokken als:

- 1° wordt vastgesteld, na de huurdersbond en de erkende ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven te hebben gehoord, dat de huurdersbond niet meer voldoet aan een van de erkenningsvoorwaarden en niet kan aantonen dat ze opnieuw aan de voorwaarden zal voldoen binnen drie maanden die volgen op de datum van de vaststelling, en dit vanaf het moment dat wordt vastgesteld dat de huurdersbond niet meer voldoet aan een van de erkennings- en subsidievoorwaarden;
- 2° de huurdersbond een ernstige onregelmatigheid begaat bij de uitvoering van zijn opdracht;
- 3° de huurdersbond ten onrechte een erkenning heeft ontvangen op grond van onjuiste informatie. In dat geval wordt de uitbetaling onmiddellijk stopgezet en wordt de uitbetaalde subsidie teruggevorderd;
- 4° wordt vastgesteld, na de huurdersbond en de erkende ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven te hebben gehoord, dat het regionale steunpunt van de erkende huurdersbond niet meer voldoet aan een van de voorwaarden, vermeld in artikel 4.201, tweede lid, 1° tot en met 4°, en de huurdersbond niet kan aantonen dat het regionale steunpunt opnieuw aan die voorwaarden zal voldoen binnen drie maanden na de datum van de vaststelling.

Hoofdstuk 5. Ondersteuningsstructuur

Afdeling 1. Opdrachten

Art. 4.209. §1. De ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven heeft, conform artikel 4.73 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, als opdracht:

- 1° de erkende huurdersbonden ondersteunen bij de uitvoering van hun taken, vermeld in artikel 4.69 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en in het bijzonder:
 - a) het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de huurdersbonden voorbereiden, organiseren en coördineren;
 - b) zorgen voor de doorstroming en uitwisseling van de informatie over de beleidsontwikkelingen, de regelgeving en de goede praktijkvormen;
 - c) de huurdersbonden ondersteunen op het vlak van methodiek-, proces- en organisatie-ontwikkeling;
 - d) vorming en bijscholing uitwerken en aanbieden;
 - e) de netwerkvorming met relevante organisaties bevorderen;
 - f) de huurdersbonden in advies- en overlegorganen inzake wonen vertegenwoordigen;

- 2° bewonersgroepen in de sociale huisvesting op Vlaams niveau ondersteunen, en meer bepaald de werking van VIVAS ondersteunen, en in het bijzonder:
 - a) het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de bewonersgroepen die deel uitmaken van VIVAS, voorbereiden, organiseren en coördineren;
 - b) zorgen voor de doorstroming en uitwisseling van de informatie over de beleidsontwikkelingen, de regelgeving en de goede praktijkvormen;
- 3° initiatieven nemen ten aanzien van andere organisaties en instanties, ter bevordering van de positie van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden.

§2. Bij de uitvoering van de opdrachten, vermeld in paragraaf 1, treedt de ondersteuningsstructuur op als belangenbehartiger van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden.

Afdeling 2. Erkenning en subsidie

Art. 4.210. De minister kan onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, een erkenning verlenen aan een ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven. De minister kent, binnen de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbaar zijn, onder de voorwaarden, vermeld in dit besluit, subsidies toe voor de uitvoering van de opdrachten, vermeld in dit hoofdstuk.

Art. 4.211. De ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven kan pas worden erkend en gesubsidieerd als ze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° ze voert de opdrachten, vermeld in artikel 4.209, uit;
- 2° ze beschikt over een centraal secretariaat;
- 3° ze is opgericht in de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk conform het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen;
- 4° ze verbindt zich ertoe een stuurgroep op te richten, met daarin evenwaardige participatie van VIVAS en Samenlevingsopbouw, met het oog op de aansturing, in nauw overleg met die organisaties, van de opdrachten vermeld in artikel 4.209, §1, 2° en 3°, voor zover het de sociale huisvesting betreft;
- 5° ze verbindt zich ertoe elke wijziging in de statuten en de personeelsformatie, en elke wijziging waardoor niet meer voldaan wordt aan de erkenningsvoorwaarden, aan het agentschap te melden;
- 6° ze verbindt zich ertoe een jaarverslag op te maken over de eigen werking van het voorbije jaar;
- 7° ze verbindt zich ertoe een planning op te maken voor het volgende werkingsjaar in overleg met het agentschap, voor het einde van het lopende werkingsjaar.

In het eerste lid, 4°, wordt verstaan onder Samenlevingsopbouw: het maatschappelijk opbouwwerk dat erkend en gesubsidieerd is conform het decreet van 26 juni 1991 betreffende de erkenning en subsidiëring van het maatschappelijk opbouwwerk.

De vereniging dient de aanvraag tot erkenning en subsidiëring in bij het agentschap. Zodra het agentschap het ontvangstbewijs van het volledige aanvraagdossier heeft bezorgd, beslist de minister over de aanvraag binnen een termijn van drie maanden na de datum van het ontvangstbewijs. De beslissing van

de minister wordt betekend aan de aanvrager met een afschrift aan de toezichthouder.

Art. 4.212. De erkenning en de subsidiëring gaan in op de eerste dag van de maand die volgt op de datum van de ondertekening van het erkennings- en subsidiëringsbesluit door de minister, en gelden tot en met 31 december van het vijfde kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin de ondertekening heeft plaatsgevonden.

De periode, vermeld in het eerste lid, kan telkens met vijf jaar worden verlengd op voorwaarde dat de ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven uiterlijk zes maanden voor het einde van de periode in kwestie een aanvraag tot verlenging van de erkenning en de subsidiëring indient bij het agentschap.

De verlengingsaanvraag wordt afgehandeld conform de procedure, vermeld in artikel 4.211, derde lid.

Art. 4.213. §1. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten bedraagt de subsidie-enveloppe maximaal 328.010,06 euro per kalenderjaar. De subsidie-enveloppe wordt besteed aan de werkings- en personeelskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de opdrachten van de ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven.

§2. De subsidie wordt voor elk volledig kalenderjaar uitbetaald via drie voorschotten van elk 30% op het toegestane maximumbedrag. De voorschotten worden ambtshalve betaalbaar gesteld door het agentschap bij het begin van elke periode van vier maanden. Ze worden afgetrokken bij de afrekening van de subsidie voor elk kalenderjaar nadat de minister het jaarverslag over de werking heeft goedgekeurd en nadat de bewijsstukken van de personeels- en werkingskosten zijn gecontroleerd.

De subsidiëring van de personeelskosten wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de werkelijke lasten van de bezoldiging van de voltijds of deeltijds tewerkgestelde personeelsleden, met inbegrip van de werkgeverslasten, het vakantiegeld, de eindejaarstoelage en het vervroegde vakantiegeld bij uitdiensttreding. Er wordt rekening gehouden met de anciënniteit in een voltijdse of deeltijdse dagtaak.

§3. De subsidie voor de maanden tussen de datum van de ondertekening van het erkennings- en subsidiebesluit door de minister en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar wordt berekend in verhouding tot het aantal maanden. Ze wordt uitbetaald volgens de voorschottenregeling, vermeld in paragraaf 2, per periode van maximaal vier maanden.

Art. 4.214. §1. De ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven voert een boekhouding die gebaseerd is op een minimaal genormaliseerd rekeningstelsel conform de voorwaarden, bepaald door de minister.

Ze bezorgt jaarlijks uiterlijk op 31 maart de volgende stukken aan het agentschap:

1° een gedetailleerde afrekening van de kosten en opbrengsten die verbonden zijn aan de werking van de ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven, aangevuld met de resultatenrekening en een balans over het voorbije kalenderjaar, conform het genormaliseerde rekeningstelsel, vermeld in het

- eerste lid, alsook een begroting voor het lopende kalenderjaar, die goedgekeurd is door het bevoegde bestuursorgaan;
- 2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten, met onder meer een afschrift van de RSZ-staten en de individuele jaarrekeningen over de gesubsidieerde periode met betrekking tot de tewerkgestelde personeelsleden;
 - 3° een jaarverslag over de eigen activiteiten en de resultaten met betrekking tot de opdrachten, vermeld in artikel 4.209.

Ze bezorgt bovendien jaarlijks uiterlijk op 15 mei de verslagen met een analyse van de werking van de huurdersbonden en de werking van VIVAS tijdens het voorbije kalenderjaar.

§2. Het agentschap is belast met de controle op de stukken, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1° en 2°. Het maakt een ontwerp van afrekening op als vermeld in artikel 4.213, §2.

Het agentschap legt uiterlijk op 31 mei de verslagen, vermeld in paragraaf 1, derde lid, samen met een advies over de werking en activiteiten van de erkende ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven, met het ontwerp van afrekening ter goedkeuring voor aan de minister.

Art. 4.215. Het bedrag, vermeld in artikel 4.213, §1, is uitgedrukt tegen 100% op basis van de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2019. Het wordt, wat het loonaandeel betreft, geïndexeerd conform de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van het Rijk gekoppeld worden. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen.

Afdeling 3. Sancties

Art. 4.216. Met behoud van de toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaringen, af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, zal de minister na gemotiveerd advies van het agentschap of de toezichthouder en nadat hij de ondersteuningsstructuur heeft gehoord, de uitbetaling van de subsidie stopzetten, de reeds uitbetaalde subsidie terugvorderen en de erkenning intrekken als:

- 1° wordt vastgesteld dat de ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven niet meer voldoet aan een van de erkennings- en subsidievoorwaarden en ze niet kan aantonen dat ze opnieuw aan de voorwaarden zal voldoen binnen drie maanden die volgen op de datum van de vaststelling, vanaf het moment dat wordt vastgesteld dat de ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven niet meer voldoet aan een van de erkennings- en subsidievoorwaarden;
- 2° de ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven een voldoende ernstige onregelmatigheid begaat bij de uitvoering van haar opdracht;
- 3° de ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven ten onrechte een erkenning en subsidiëring heeft verkregen op grond van onjuiste informatie;
- 4° de ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven de controle, vermeld in artikel 4.213, §2, verhindert.

Deel 2. Andere woonactoren

Titel 1. Verhuurdersorganisaties

Hoofdstuk 1. Definitie

Art. 4.217. In deze titel wordt verstaan onder project: een planmatig opgezette thematische of experimentele actie met concrete doelstellingen, die afgebakend is in de tijd.

Hoofdstuk 2. Erkenning

Afdeling 1. Voorwaarden

Art. 4.218. In het Vlaamse Gewest kunnen ten hoogste twee verhuurdersorganisaties die private verhuurders vertegenwoordigen, en één verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt, erkend worden.

Als meer verhuurdersorganisaties een erkenning vragen, worden de organisaties met de grootste representativiteit erkend. Die representativiteit wordt gemeten aan de hand van het aantal leden. Het aantal leden wordt vastgesteld op het moment van de aanvraag.

Om als verhuurdersorganisatie erkend te kunnen worden en te blijven, moet de verhuurdersorganisatie aan al de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° de opdrachten, vermeld in artikel 4.221, vervullen;
- 2° particuliere verhuurders of vastgoedmakelaars vertegenwoordigen;
- 3° deelnemen aan overlegstructuren of samenwerken met het agentschap voor beleidsinitiatieven op de private huurmarkt;
- 4° opgericht zijn in de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk conform het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen;
- 5° beschikken over een centraal secretariaat met een consultatieruimte en gedurende ten minste twintig uur per week voor advies ter plaatse, telefonisch en per e-mail beschikbaar zijn voor het publiek en ten minste drie uur per week 's avonds na 18 uur of tijdens het weekend. In provincies waar geen centraal secretariaat is, worden ten minste vijf adviesuren per maand georganiseerd;
- 6° het bewijs leveren dat ze gedurende ten minste één jaar voor de erkenningsaanvraag de opdrachten, vermeld in artikel 4.221, heeft vervuld;
- 7° ten minste één voltijdsequivalent personeelslid met een diploma universitair onderwijs of met vijf jaar nuttige ervaring in de huisvestingsproblematiek en één voltijdsequivalent personeelslid met een diploma niet-universitair hoger onderwijs of met drie jaar nuttige ervaring in de huisvestingsproblematiek tewerkstellen;
- 8° een beleidsplan opstellen, waarin een overzicht wordt gegeven van de doelstellingen die ze de volgende vijf jaar wil realiseren, alsook een gemotiveerd actieprogramma waarin de activiteiten zijn opgenomen om die doelstellingen te bereiken. De minister kan inhoudelijke prioriteiten bepalen waarmee de verhuurdersorganisatie rekening moet houden bij de opmaak van het beleidsplan;
- 9° zich ertoe verbinden elke wijziging in de statuten en in het werkingsgebied, en elke wijziging waardoor ze niet meer voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, mee te delen aan het agentschap;
- 10° een jaarverslag over de eigen werking in het voorbije jaar opmaken.

De voorwaarde, vermeld in het derde lid, 5°, geldt niet voor een verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt.

In afwijking van het derde lid, 6°, hoeft de opdracht, vermeld in artikel 4.221, §1, eerste lid, 3°, en §2, eerste lid, 3°, niet kosteloos te zijn vervuld.

Afdeling 2. Erkenningsaanvraag

Art. 4.219. De aanvraag tot erkenning wordt ingediend bij het agentschap en bevat al de volgende gegevens en stukken:

- 1° de bewijzen waaruit blijkt dat aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.218, is voldaan;
- 2° een toelichting over:
 - a) de structuur van de organisatie;
 - b) de personeelsformatie;
 - c) de statuten en het huishoudelijk reglement;
 - d) het werkingsgebied;
 - e) het aantal leden;
 - f) het beleidsplan voor de komende vijf jaar.

Het agentschap bezorgt de aanvrager onmiddellijk een ontvangstbevestiging en beoordeelt de volledigheid van het dossier binnen dertig kalenderdagen vanaf de dag van de ontvangstbevestiging.

Als het aanvraagdossier onvolledig is, brengt het agentschap de aanvrager daarvan op de hoogte. De aanvrager bezorgt de ontbrekende stukken binnen dertig kalenderdagen vanaf de vraag tot vervollediging aan het agentschap.

Als het aanvraagdossier volledig is, brengt het agentschap de aanvrager daarvan op de hoogte. Binnen negentig kalenderdagen na de dag van de volledigverklaring neemt de minister een beslissing over de erkenningsaanvraag.

De minister legt vijfjaarlijks de periode vast waarin een aanvraag tot erkenning kan worden ingediend.

Art. 4.220. §1. Het erkenningsbesluit treedt in werking op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de minister het erkenningsbesluit heeft ondertekend en geldt tot en met 31 december van het vijfde kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin het erkenningsbesluit in werking is getreden.

§2. De periode, vermeld in paragraaf 1, kan telkens met vijf jaar worden verlengd als de verhuurdersorganisatie op zijn vroegst negen maanden en uiterlijk zes maanden voor het einde van de periode in kwestie een aanvraag tot verlenging van de erkenning indient bij het agentschap.

De minister beslist over de verlengingsaanvraag op basis van de evaluatie van de werking van de verhuurdersorganisatie tijdens de voorgaande jaren.

De verlengingsaanvraag wordt behandeld conform de procedure, vermeld in artikel 4.219.

Hoofdstuk 3. Opdrachten

Art. 4.221. §1. Een verhuurdersorganisatie die private verhuurders vertegenwoordigt, heeft de volgende opdrachten:

- 1° ertoe bijdragen om het recht op wonen voor iedereen te helpen realiseren;
- 2° optreden als belangenbehartiger van verhuurders op de privéwoninghuurmarkt;

- 3° op individuele of collectieve basis informatie en advies verstrekken over alle aangelegenheden in verband met het verhuren van woningen;
- 4° juridische bijstand verlenen aan verhuurders en potentiële verhuurders.

De verhuurdersorganisatie vervult de opdracht, vermeld in het eerste lid, 3°, in de vorm van een eerste kosteloze raadpleging ten aanzien van niet-leden.

§2. Een verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt, heeft de volgende opdrachten:

- 1° ertoe bijdragen het recht op wonen voor iedereen te helpen realiseren;
- 2° optreden als belangenbehartiger van vastgoedmakelaars;
- 3° op individuele of collectieve basis informatie en advies verstrekken over alle aangelegenheden in verband met het verhuren van woningen.

De verhuurdersorganisatie vervult de opdracht, vermeld in het eerste lid, 3°, kosteloos ten aanzien van niet-leden.

Hoofdstuk 4. Subsidie

Afdeling 1. Basissubsidie

Art. 4.222. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor beschikbaar zijn op de algemene uitgavenbegroting wordt een basissubsidie-enveloppe toegekend aan de erkende verhuurdersorganisaties.

De basissubsidie-enveloppe wordt gedurende de erkenningsperiode, vermeld in artikel 4.220, §1, jaarlijks toegekend nadat het agentschap aan de hand van de stukken, vermeld in artikel 4.230, tweede lid, heeft vastgesteld dat de verhuurdersorganisatie aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.218, derde lid, voldoet. Als het agentschap vaststelt, nadat het de verhuurdersorganisatie heeft gehoord, dat de verhuurdersorganisatie niet voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.218, derde lid, toont de verhuurdersorganisatie binnen drie maanden vanaf de vaststelling, aan dat zij opnieuw aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.218, derde lid, voldoet.

De basissubsidie-enveloppe voor een verhuurdersorganisatie die private verhuurders vertegenwoordigt, bedraagt 164.500 euro per kalenderjaar.

De basissubsidie-enveloppe voor de verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt, bedraagt 98.700 euro per kalenderjaar.

Art. 4.223. De basissubsidie-enveloppe wordt besteed aan de werkings- en personeelskosten van de verhuurdersorganisatie.

De subsidiëring van de personeelskosten wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de uitbetaalde brutopersonaelskosten, inclusief sociale bijdragen, toelagen en vergoedingen, volgens de voorwaarden die vastgelegd zijn in het Aanvullend Nationaal Paritair Comité 200 voor Bedienden.

Als de aangetoonde personeelskosten lager zijn dan 75% van de totale basissubsidie-enveloppe, wordt er bij de jaarlijkse afrekening alleen rekening gehouden met de aangetoonde personeelskosten. Als de aangetoonde werkingskosten lager zijn dan 25% van de totale basissubsidie-enveloppe, wordt er bij de jaarlijkse afrekening alleen rekening gehouden met de aangetoonde

werkingskosten. Als ze hoger zijn, worden ze maar voor 25% van de totale basissubsidie-enveloppe aanvaard.

Art. 4.224. De bedragen, vermeld in artikel 4.222, zijn uitgedrukt tegen 100% op basis van de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2019. Binnen de perken van de begroting wordt het bedrag geïndexeerd conform de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Rijk worden gekoppeld. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen.

Art. 4.225. De basissubsidie-enveloppe wordt uitbetaald voor elk volledig kalenderjaar via twee voorschotten van 45% op het toegestane maximumbedrag. De voorschotten worden betaald bij het begin van het kalenderjaar en het begin van het tweede semester. De jaarlijkse afrekening wordt uiterlijk op 15 september van het volgende kalenderjaar opgemaakt op basis van de stukken, vermeld in artikel 4.230, tweede lid, met het oog op de uitbetaling van het saldo.

De basissubsidie-enveloppe voor de maanden tussen de inwerkingtreding van het subsidiebesluit en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar wordt berekend in verhouding tot het aantal maanden. Ze wordt uitbetaald volgens de voorschotregeling, vermeld in het eerste lid.

Als na controle van de bewijsstukken blijkt dat niet-verschuldigde subsidies zijn uitbetaald, worden die bedragen in mindering gebracht van het voorschot bij de afrekening voor het volgende kalenderjaar. Als de bedragen die in mindering gebracht moeten worden, groter zijn dan het voorschot, worden ze teruggevorderd.

Afdeling 2. Projectsubsidie

Art. 4.226. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor beschikbaar zijn op de algemene uitgavenbegroting, kan een projectsubsidie-enveloppe voor een thematische actie worden toegekend aan een erkende verhuurdersorganisatie.

Art. 4.227. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor beschikbaar zijn op de algemene uitgavenbegroting, kan er een projectsubsidie-enveloppe voor een experimentele actie worden toegekend aan een erkende verhuurdersorganisatie of een andere actor.

Art. 4.228. De projectsubsidie-enveloppe, vermeld in artikel 4.226 en 4.227, wordt gebruikt om thematische of experimentele acties tijdelijk te ondersteunen op het vlak van de werkings- en personeelskosten die inherent zijn aan de realisatie ervan.

Art. 4.229. De minister legt jaarlijks, na voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering, de onderwerpen vast van de thematische en experimentele acties waarvoor een projectsubsidie-enveloppe kan worden aangevraagd. De minister regelt de procedure voor de aanvraag en beoordeling en bepaalt de regels voor de inhoudelijke en financiële verantwoording over de aanwending van de projectsubsidie-enveloppe.

Afdeling 3. Jaarverslag en boekhouding

Art. 4.230. Elke erkende verhuurdersorganisatie voert een dubbele boekhouding die gebaseerd is op het genormaliseerde rekeningstelsel, conform de nadere regels die de minister heeft bepaald.

Jaarlijks legt de erkende verhuurdersorganisatie uiterlijk op 30 juni en voor de eerste keer uiterlijk op 30 juni van het jaar dat volgt op het jaar waarin de verhuurdersorganisatie is erkend en gesubsidieerd, de volgende stukken voor aan het agentschap:

- 1° een gedetailleerde afrekening van de kosten die met de subsidiemiddelen betaald zijn, met een resultatenrekening en een balans van het voorbije kalenderjaar, conform het genormaliseerde rekeningstelsel, vermeld in het eerste lid, alsook een begroting voor het lopende kalenderjaar, zoals goedgekeurd door de algemene ledenvergadering;
- 2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten, met een afschrift van de RSZ-staten en de individuele jaarrekeningen over de gesubsidieerde periode met betrekking tot de tewerkgestelde personeelsleden;
- 3° een detailafrekening van de effectuitgaven die met subsidies gefinancierd zijn;
- 4° het jaarverslag, vermeld in artikel 4.218, derde lid, 10°, dat een beschrijving van en een toelichting bij de activiteiten en de werking gedurende het voorbije jaar bevat.

Hoofdstuk 5. Sancties

Art. 4.231. 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 en het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaring af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen kan de uitbetaling van de subsidie geheel of gedeeltelijk worden stopgezet of kan de erkenning worden ingetrokken in de volgende gevallen:

- 1° nadat het agentschap de verhuurdersorganisatie heeft gehoord, stelt het vast dat de verhuurdersorganisatie niet meer voldoet aan een van de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.218, derde lid. De verhuurdersorganisatie kan niet aantonen dat ze opnieuw aan de voorwaarden zal voldoen binnen drie maanden die volgen op de datum waarop het agentschap heeft vastgesteld dat de verhuurdersorganisatie niet meer voldoet aan een van de erkennings- en subsidievoorwaarden, vermeld in artikel 4.218, derde lid;
- 2° de verhuurdersorganisatie begaat een ernstige onregelmatigheid bij de uitvoering van haar opdracht.

Titel 2. VOORBEHOUDEN VOOR TOEKOMSTIG GEBRUIK

Art. 4.232. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Deel 3. Toezicht

Titel 1. Definities

Art. 4.233. In dit deel wordt verstaan onder:

- 1° beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeningswijzen:
 - a) een aangetekende brief;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere betekeningswijze die door de minister is toegestaan, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

- 2° woonactoren: de organisaties, vermeld in artikel 4.79 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Titel 2. Toezicht op woonactoren

Art. 4.234. De toezichthouder is belast met het toezicht op de activiteiten van de huurdersbonden, de naleving van de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.195, derde lid, en het optimale gebruik van de toegekende subsidies.

Art. 4.235. De toezichthouder is belast met het toezicht op de activiteiten van de verhuurdersorganisaties en de actoren, de naleving van de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.218, derde lid, en het optimale gebruik van de toegekende subsidies.

Titel 3. Profiel, statuut en ambtsgebied van de toezichthouder

Art. 4.236. Het afdelingshoofd van de afdeling Toezicht oefent de functie uit van toezichthouder. De overige toezichthouders worden aangesteld onder de ambtenaren van niveau A die minstens één jaar bij de afdeling Toezicht hebben gewerkt, en onder de ambtenaren van niveau B die minstens drie jaar hebben gewerkt bij de afdeling Toezicht. De lijnmanager van het agentschap waartoe de afdeling Toezicht behoort, kan voor kandidaat-toezichthouders van niveau B bijzondere vereisten in overeenstemming met de functiebeschrijving en het competentieprofiel vaststellen.

De ambtenaren die als toezichthouder zijn aangesteld, blijven in die hoedanigheid onderworpen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2006 houdende vaststelling van de rechtspositie van het personeel van de diensten van de Vlaamse overheid.

Art. 4.237. De functie van toezichthouder is onverenigbaar met:

- 1° de functie van voorzitter of lid van de raad van bestuur van de beheersorganen van de instanties of van elk ander beheersorgaan van de organisaties, vermeld in artikel 4.79 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die tot zijn ambtsgebied behoren;
- 2° een bestuursfunctie of andere functie bij een koepelorganisatie van de organisaties, vermeld in punt 1°.

Art. 4.238. Tenzij hem een beperkter ambtsgebied wordt toegewezen, oefent de toezichthouder zijn bevoegdheden uit op het hele grondgebied van het Vlaamse Gewest.

Een territoriaal ambtsgebied, als dat beperkter is dan het ambtsgebied van het Vlaamse Gewest, wordt toegewezen voor een termijn van ten hoogste vijf jaar. Daarna krijgt de toezichthouder een ander ambtsgebied toegewezen.

Titel 4. Uitoefening van het toezicht

Art. 4.239. §1. De woonactoren bezorgen aan de toezichthouder een lijst met een beknopte beschrijving van de beslissingen die betrekking hebben op de verrichtingen vermeld in artikel 4.79 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§2. De woonactoren bezorgen aan de toezichthouder op zijn uitdrukkelijk verzoek en binnen de termijn, die hij bepaalt, de volgende informatie:

- 1° rapporten over de aangelegenheden, die hij heeft aangeduid;

- 2° agenda's en notulen van de beraadslaging van de organen met beslissingsbevoegdheid over aangelegenheden als vermeld in artikel 4.79 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° de documenten die de grondslag vormen van de beslissingen die de toezichthouder heeft aangeduid.

§3. De sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 4.36, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de erkende huurdiensten bezorgen de volgende beslissingen, documenten of gegevens aan de toezichthouder:

- 1° de agenda met een korte omschrijving van elk agendapunt van de algemene en buitengewone vergadering, uiterlijk vijftien kalenderdagen voor de vergadering;
- 2° de notulen van de beraadslaging van de algemene en buitengewone algemene vergadering;
- 3° de benoeming of ambtsbeëindiging van de bestuurders, alsook de verkiezing of het ontslag van de voorzitter, binnen acht kalenderdagen na de beslissing;
- 4° in voorkomend geval, jaarlijks het aantal aandelen dat elke vennoot bezit, de inschrijvingen op nieuwe aandelen en de terugbetalingen;
- 5° beslissingen die betrekking hebben op de verrichtingen krachtens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of op de opdrachten die opgelegd zijn door de voormelde codex, de besluiten ter uitvoering ervan en elk ander decreet of besluit, als dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid.

§4. De erkende kredietmaatschappijen bezorgen de volgende beslissingen, documenten of gegevens aan de toezichthouder:

- 1° de agenda met korte omschrijving van elk agendapunt van de algemene en buitengewone vergadering, uiterlijk vijftien kalenderdagen voor de vergadering;
- 2° de notulen van de beraadslaging van de algemene en buitengewone vergadering;
- 3° de beslissing van het bevoegde beheersorgaan tot toekenning van een bindend aanbod voor een sociale lening, binnen vijf kalenderdagen na de beslissing tot toekenning van een bindend aanbod.

De erkende kredietmaatschappij stelt voor elke sociale lening een dossier op dat aan de toezichthouder ter beschikking wordt gesteld. De minister bepaalt de samenstelling van dat dossier en de wijze waarop de toezichthouder er kennis van krijgt.

§5. Voor de berekening van de termijnen, vermeld in dit artikel, is de vervalddag in de termijn begrepen. Als de vervalddag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

Het overmaken van de stukken, vermeld in paragraaf 1, 3 en 4, eerste lid, gebeurt met een beveiligde zending of elektronisch, als dat een ontvangstbewijs van de toezichthouder oplevert.

De termijn om de stukken, vermeld in paragraaf 1, 3, 2° en 5° en 4, eerste lid, 2°, over te maken, is vijf kalenderdagen na de desbetreffende vergadering of beslissing.

Art. 4.240. De toezichthouder kan zich laten bijstaan door deskundigen, in het bijzonder bij het afleggen van plaatsbezoeken.

Conform artikel 4.81, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 beschikt de toezichthouder over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor de uitoefening van zijn toezichtsfunctie. Die informatie wordt hem kosteloos bezorgd.

Art. 4.241. De toezichthouder wordt op alle vergaderingen van de raad van bestuur van het VWF uitgenodigd.

Art. 4.242. De toezichthouder heeft vrije toegang tot de lokalen van de erkende huurdersbonden en regionale steunpunten. Hij heeft het recht zich ter plaatse alle administratieve stukken die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn opdracht, ter inzage te laten overhandigen.

De toezichthouder heeft bovendien het recht deel te nemen aan alle overlegvergaderingen die worden belegd door de huurdersbonden.

Art. 4.243. De toezichthouder heeft de vrije toegang tot de lokalen van de verhuurdersorganisaties en de actoren. Hij heeft het recht zich ter plaatse alle administratieve stukken ter inzage te laten overhandigen die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn opdracht.

De toezichthouder heeft daarnaast het recht om zich een kopie van alle administratieve stukken te laten overhandigen die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn opdracht.

De toezichthouder heeft het recht deel te nemen aan alle overlegvergaderingen die de verhuurdersorganisaties en de actoren beleggen.

Titel 5. Maatregelen en sancties

Hoofdstuk 1. Schorsing en vernietiging

Art. 4.244. De toezichthouder geeft kennis van de schorsing met een beveiligde zending. Als de toezichthouder een beslissing schorst of vernietigt op de vergadering zelf van het beheersorgaan, wordt de beslissing tot schorsing of vernietiging, binnen twee werkdagen na de mondelinge beslissing tot schorsing of vernietiging, met een beveiligde zending overgemaakt aan het beheersorgaan. Als daaraan niet voldaan is, is de beslissing tot schorsing of vernietiging niet geldig.

Voor de berekening van de termijn, vermeld in dit artikel, is de vervalddag in de termijn begrepen. Als de vervalddag een zaterdag, een zondag of een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

Elke beslissing tot schorsing of vernietiging van de toezichthouder vermeldt de geschonden regels, een toelichting over de schending van de regels, of, in voorkomend geval, een motivering over de wijze waarop het algemeen belang is geschonden. Als die vermeldingen ontbreken, is de beslissing niet geldig.

Art. 4.245. Het beroep, vermeld in artikel 4.87 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een beveiligde zending die gericht is aan de minister op het adres van het agentschap.

Art. 4.246. Als de toezichthouder, conform artikel 4.88 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de aangelegenheid bepaalt waarover en de termijn waarin een beheersorgaan een beslissing moet nemen, brengt hij het betrokken beheersorgaan

daarvan op de hoogte met een beveiligde zending of elektronisch, als dat een ontvangstbewijs van het beheersorgaan oplevert.

Als de toezichthouder, conform artikel 4.88 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de plaats inneemt van een beheersorgaan, is de uitvoering van de door hem genomen beslissing ten laste van de gemachtigden van het betrokken beheersorgaan. De toezichthouder bepaalt de termijn waarin de beslissing moet worden uitgevoerd. Als de beslissing niet is uitgevoerd binnen de gestelde termijn, of als de beslissing op een foutieve wijze is uitgevoerd, kan de toezichthouder de beslissing zelf uitvoeren.

Hoofdstuk 2. Administratieve geldboete

Art. 4.247. §1. De ingebrekestelling, vermeld in artikel 4.89 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bevat:

- 1° de uiteenzetting van de feiten, de bepalingen waarop de feiten een overtreding vormen en, in voorkomend geval, een lijst van de documenten waarop de ingebrekestelling is gebaseerd;
- 2° de melding dat een voortzetting van de overtreding of een overtreding van dezelfde reglementaire bepalingen als vermeld in de ingebrekestelling aanleiding geeft tot een administratieve geldboete;
- 3° de melding dat de woonactor, die in gebreke gesteld is, een schriftelijk verweerschrift kan indienen.

De ingebrekestelling wordt met een beveiligde zending bezorgd.

§2. Het verweerschrift, vermeld in artikel 4.89, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een beveiligde zending, gericht aan de toezichthouder op het adres van de afdeling Toezicht.

Het verweerschrift moet, op straffe van onontvankelijkheid, binnen dertig kalenderdagen na de ingebrekestelling ingediend worden. De termijn om een verweerschrift in te dienen begint te lopen de dag na de kennisname van de ingebrekestelling.

§3. Als er geen verweer wordt gevoerd of de toezichthouder het verweer onontvankelijk of ongegrond acht, en de overtreding, vermeld in de ingebrekestelling, gehandhaafd blijft, kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen binnen een vervaltermijn van drie maanden na de datum van de ingebrekestelling, vermeld in paragraaf 1, maar op zijn vroegst dertig kalenderdagen na de ingebrekestelling. Die vervaltermijn van drie maanden geldt niet voor het opleggen van een administratieve geldboete voor een overtreding van dezelfde reglementaire bepalingen als vermeld in de ingebrekestelling.

Art. 4.248. §1. Bij het vaststellen van het bedrag van de administratieve geldboete houdt de toezichthouder minstens rekening met:

- 1° de ernst van de inbreuk;
- 2° eventuele soortgelijke precedents;
- 3° verzachtende omstandigheden;
- 4° de voortdurende of tijdelijke, volledige of gedeeltelijke onmogelijkheid om aan de verplichtingen te voldoen.

§2. Bij het vaststellen van het bedrag van de administratieve geldboete, vermeld in artikel 4.90 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wegens een overtreding van

dezelfde reglementaire bepalingen als vermeld in de ingebrekestelling, houdt de toezichthouder bijkomend rekening met:

- 1° de tijd tussen de ingebrekestelling en de vastgestelde overtreding;
- 2° eventueel gewijzigde omstandigheden na de ingebrekestelling.

§3. Een administratieve geldboete kan niet worden opgelegd als een gerechtelijke uitspraak voor de overtreding in kwestie gezag van gewijsde heeft gekregen.

§4. De woonactor wordt van de beslissing tot het opleggen van een administratieve geldboete op de hoogte gebracht met een beveiligde zending.

Die beslissing bevat minstens:

- 1° in voorkomend geval, de uiteenzetting van de feiten die aanleiding hebben gegeven tot de ingebrekestelling;
- 2° in voorkomend geval, de wettelijke regel of het algemeen belang waarop die feiten een overtreding vormen;
- 3° in voorkomend geval, de datum van ingebrekestelling;
- 4° in voorkomend geval, de vastgestelde feiten na de ingebrekestelling;
- 5° in voorkomend geval, een antwoord op het verweerschrift;
- 6° het bedrag van de opgelegde administratieve geldboete en de elementen die in aanmerking zijn genomen om dat bedrag te bepalen;
- 7° de termijn waarin en het rekeningnummer waarop de administratieve geldboete moet worden voldaan;
- 8° de vermelding van de mogelijkheid om tegen die beslissing in beroep te gaan.

Boek 5. Instrumenten van het woonbeleid

Deel 1. Fondsen

Titel 1. Fonds voor de Huisvesting

Art. 5.1. *Vorbehouden voor toekomstig gebruik*

Titel 2. Garantiefonds voor Huisvesting

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 5.2. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° fonds: het Garantiefonds voor Huisvesting, vermeld in boek 5, deel 1, titel 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° leegstand: het ontbreken van een huurovereenkomst gedurende meer dan drie opeenvolgende maanden;
- 3° wanbetaling: de gehele of gedeeltelijke niet-betaling van de reële huurprijs, vermeld in artikel 6.46, en de eventuele huurlasten aan de LHI gedurende een periode van meer dan zes opeenvolgende maanden.

Hoofdstuk 2. Organisatie en structuur

Art. 5.3. §1. De minister is belast met de werking en het beheer van het Fonds. Hij beslist welke personeelsleden, uitrusting en installaties ter beschikking worden gesteld aan het Fonds.

De minister kan zijn bevoegdheid geheel of gedeeltelijk delegeren.

§2. De minister sluit met het Fonds een protocol over de uitvoering en de voortgangscntrole van de tegemoetkomingen die het Fonds heeft verleend in het kader van de gesloten PPS-overeenkomsten.

Hoofdstuk 3. Begroting en boekhouding

Art. 5.4. Het Fonds maakt jaarlijks een boekhouding en begroting conform het Besluit Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 17 mei 2019, conform de bepalingen van dit besluit en conform de jaarlijkse begrotingsrichtlijnen, die de Vlaamse Regering verstrekt.

Conform artikel 6 van het decreet van 8 juli 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 1996 moet de Vlaamse Regering uiterlijk 15 maart van het jaar na het begrotingsjaar beschikken over de jaarrekening van het Fonds.

Art. 5.5. De begroting wordt onderverdeeld in ontvangsten en uitgaven.

De minister kan de ontvangsten en uitgaven nader indelen in de economische categorieën die hij bepaalt.

Hoofdstuk 4. Aanwending van de middelen en uitbetaling

Art. 5.6. De middelen van het Fonds kunnen uitsluitend worden aangewend voor de gehele of gedeeltelijke tegemoetkomingen van:

- 1° projecten voor de bouw en uitbating van PPS-woningen;
- 2° werkingskosten die eigen zijn aan het Fonds.

Art. 5.7. De minister doet volgens de noodzaak en binnen de perken van de beschikbare middelen een oproep voor PPS-projecten sociale huisvesting.

De minister wijst binnen de perken van de beschikbare middelen vervolgens de projecten voor de bouw en de uitbating van PPS-woningen aan die in aanmerking komen voor tegemoetkomingen.

Behoudens afwijkend besluit van de minister worden geen tegemoetkomingen vastgelegd voor PPS-projecten sociale huisvesting zonder voorafgaande aanwijzing door de minister. De toekenning van de tegemoetkomingen, vermeld in hoofdstuk 5, afdeling 1, is onderworpen aan de voorafgaande ondertekening van het model van PPS-overeenkomst, dat bij dit besluit gevoegd is.

Het model van PPS-overeenkomst dat als bijlage 15 bij dit besluit gevoegd is, kan worden gewijzigd bij ministerieel besluit.

Als de minister het project voor de bouw en uitbating van PPS-woningen heeft aangewezen op basis van het bij dit besluit gevoegde en ondertekende model van PPS-overeenkomst, heeft de LHI, die partij is bij de ondertekende PPS-overeenkomst, het recht om van het Fonds de tegemoetkomingen, vermeld in hoofdstuk 5, afdeling 1, te ontvangen.

Art. 5.8. De LHI, die partij is bij de ondertekende PPS-overeenkomst, deelt aan het Fonds, op sanctie van opschorting van de financiële tegemoetkomingen, schriftelijk de reële huurprijs, vermeld in artikel 6.46, en de eventuele huurlasten van de PPS-woningen bij de eerste verhuring mee.

De LHI, die partij is bij de ondertekende PPS-overeenkomst, deelt aan het Fonds, op sanctie van opschorting van de financiële tegemoetkomingen, jaarlijks vóór 31 oktober schriftelijk het volgende mee:

- 1° de reële huurprijs, vermeld in artikel 6.46, van de PPS-woningen voor de maand januari van het volgende kalenderjaar, alsook de berekeningswijze van die reële huurprijs;
- 2° de laatst bekende reële huurprijs, met vermelding van het tijdstip van de laatste verhuring, van de PPS-woningen die niet meer verhuurd zijn of die in januari van het volgende kalenderjaar niet meer verhuurd zullen zijn;
- 3° de maanden waarvoor tijdens de voorbije twaalf maanden van 1 oktober tot 30 september een huurovereenkomst ontbreekt voor de PPS-woningen;
- 4° de maanden van niet-betaling van de reële huurprijs en de eventuele huurlasten van de PPS-woningen tijdens de voorbije twaalf maanden van 1 oktober tot 30 september.

Art. 5.9. De tegemoetkomingen worden jaarlijks voor de duur van een volledig kalenderjaar bepaald op basis van de gegevens die verstrekt zijn conform artikel 5.8. Het Fonds betaalt de tegemoetkomingen maandelijks, voor de vijftiende van elke maand, aan de LHI, die partij is bij de PPS-overeenkomst.

Art. 5.10. De tegemoetkomingen die ten onrechte uitgekeerd zijn, worden verrekend met tegemoetkomingen die nog verschuldigd zijn. Bij gebrek aan verschuldigde tegemoetkomingen vordert het Fonds de tegemoetkomingen terug die ten onrechte uitgekeerd zijn.

Art. 5.11. De LHI is verplicht om het Fonds onmiddellijk op de hoogte te brengen als de LHI, om welke reden ook, geen erfpachtcanon is verschuldigd. De overeenkomstige tegemoetkomingen van het Fonds vervallen op het ogenblik dat geen erfpachtcanon verschuldigd is.

Hoofdstuk 5. Opdrachten van het fonds

Afdeling 1. Financiële tegemoetkomingen

Art. 5.12. Onder de voorwaarden, vermeld in deze afdeling, betaalt het Fonds de volgende tegemoetkomingen aan de LHI uit:

- 1° een verhuursubsidie, die het verschil is tussen de basishuurprijs, vermeld in artikel 6.46, en de reële huurprijs, vermeld in artikel 6.46;
- 2° een eventuele tegemoetkoming voor een netto te financieren saldo, die het verschil is tussen de erfpachtcanon en de basishuurprijs, vermeld in artikel 6.46;
- 3° een forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand en wanbetalingen.

Art. 5.13. Het maandelijks bedrag van de verhuursubsidie en de tegemoetkoming voor een netto te financieren saldo voor de PPS-woningen voor het kalenderjaar waarvoor de reële huurprijzen worden opgegeven in artikel 5.8, aangegeven als T, is het resultaat van de volgende formule:

$$T = Em - R,$$

waarbij:

- 1° Em staat voor de maandelijks erfpachtcanon (btw inbegrepen);
- 2° R de som is van de reële huurprijzen van alle PPS-woningen van een PPS-overeenkomst voor de maand januari van het kalenderjaar waarvoor de

tegemoetkoming wordt bepaald. Als de reële huurprijs van januari niet bepaald kan worden, komt de laatst bekende reële huurprijs, geïndexeerd met 2,5%, in de plaats. De indexering van 2,5% wordt zo veel keer toegepast als er een verschil van jaartallen is tussen het kalenderjaar waarvoor de tegemoetkoming is bepaald en het jaartal van de laatst bekende reële huurprijs. Als de PPS-woning nog nooit is verhuurd, komt 75% van de geïndexeerde basishuurprijs in de plaats van de reële huurprijs.

Art. 5.14. §1. Als de mate van leegstand meer dan 3% bedraagt of als de mate van wanbetalingen meer dan 2% bedraagt, wordt voor het gedeelte dat deze procenten overschrijdt een vermindering op de verhuursubsidie en de tegemoetkoming voor een netto te financieren saldo toegepast.

§2. De mate van leegstand wordt cijfermatig uitgedrukt voor een periode van 1 oktober tot 30 september als een leegstandspercentage, aangegeven als Lpc. Het leegstandspercentage Lpc is gelijk aan het quotiënt van twee grootheden.

De eerste grootheid, het deeltal van het quotiënt, is de som van het aantal maanden dat woningen door leegstand getroffen worden volgens de leegstandsdefinitie van artikel 5.2, 2°. Per leegstaande woning wordt één term van de som bepaald als het aantal maanden in de voormelde periode dat de drie maanden, vermeld in artikel 5.2, 2°, overtreft.

De tweede grootheid, de deler van het quotiënt, is gelijk aan het product van het totale aantal woningen met het aantal maanden erfpacht van deze periode.

§3. De mate van wanbetalingen wordt cijfermatig uitgedrukt voor een periode van 1 oktober tot 30 september als een wanbetalingspercentage, aangegeven als Wpc. Het wanbetalingspercentage Wpc is het quotiënt van twee grootheden.

De eerste grootheid, het deeltal van het quotiënt, is de som van het aantal maanden dat woningen door wanbetalingen getroffen worden volgens de wanbetalingsdefinitie van artikel 5.2, 3°. Per woning met wanbetaling wordt één term van de som bepaald als het aantal maanden in de vermelde periode dat de zes maanden, vermeld in artikel 5.2, 3°, overtreft.

De tweede grootheid, de deler van het quotiënt, is gelijk aan het product van het totale aantal woningen met het aantal maanden erfpacht van deze periode.

§4. De verminderingcoëfficiënt, aangegeven als dLpc, voor de overschrijding van de leegstandsnorm van 3% is gelijk aan het verschil tussen het leegstandspercentage Lpc en de leegstandsnorm van 3%.

De verminderingcoëfficiënt, aangegeven als dWpc, voor de overschrijding van de wanbetalingsnorm van 2% is gelijk aan het verschil tussen het wanbetalingspercentage Wpc en de wanbetalingsnorm van 2%.

De verminderingcoëfficiënten worden telkens voor één periode van 1 oktober tot 30 september bepaald op basis van de gegevens, verstrekt volgens de bepalingen van artikel 5.8.

De verhuursubsidie en de tegemoetkoming voor een netto te financieren saldo voor de voormelde periode worden procentueel verminderd met de som van de verminderingcoëfficiënten dLpc en dWpc.

De verminderingen worden verrekend conform artikel 5.10. Die verminderingen worden indien mogelijk in gelijke schijven ingehouden op de maandelijkse betalingen van het komende kalenderjaar.

§5. Een afsluitende verrichting voor de laatste kalendermaanden gebeurt na afloop van de erfpacht. Daarvoor bezorgt de LHI binnen drie maanden vanaf de laatste erfpachtbetaling de volgende gegevens aan het Fonds:

- 1° de maanden waarvoor een huurovereenkomst ontbreekt voor de PPS-woningen over de periode van 1 oktober tot het einde van de erfpacht;
- 2° de maanden van niet-betaling van de reële huurprijs en de eventuele huurlasten van de PPS-woningen over de periode van 1 oktober tot het einde van de erfpacht.

De eventuele verminderingen worden bepaald conform paragraaf 4. Ze worden door het Fonds gevorderd van de LHI conform artikel 5.10.

Art. 5.15. De forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand wordt voor een bepaald kalenderjaar, ongeacht de mate van leegstand, vastgesteld op 3% van de reële huurprijs van dat kalenderjaar voor al de PPS-woningen die opgenomen zijn in een PPS-overeenkomst.

De forfaitaire tegemoetkoming voor wanbetalingen wordt voor een bepaald kalenderjaar, ongeacht de mate van wanbetalingen, vastgesteld op 2% van de reële huurprijs van dat kalenderjaar voor al de PPS-woningen die opgenomen zijn in een PPS-overeenkomst.

De forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand en wanbetaling die het Fonds maandelijks betaalt, wordt aangegeven als LW. LW wordt berekend op basis van de volgende formule: $LW = 0,05 \times R$, waarbij R staat voor de som van de reële huurprijzen, vermeld in artikel 5.13.

Afdeling 2. Indeplaatsstelling van het Fonds als de LHI in gebreke blijft

Art. 5.16. Als de minister op de hoogte is van de voorafgaande ingebrekestelling van de LHI en de minister oordeelt dat de LHI een van de verbintenissen, bepaald in de PPS-overeenkomst, zoals de verhuring aan sociale huurders, de onderhoudsverplichting en de betaling van de erfpachtcanon aan de private partner, kennelijk niet nakomt, treedt het Fonds ambtshalve in de plaats van de LHI voor de uitvoering van die overeenkomst.

Die indeplaatsstelling wordt onmiddellijk schriftelijk aan de LHI en aan de private partij meegedeeld.

Bij de indeplaatsstelling beschikt het Fonds over dezelfde rechten en plichten als de LHI, zoals overeengekomen in de PPS-overeenkomst.

Hoofdstuk 6. Verhuring van PPS-woningen

Art. 5.17. PPS-woningen worden verhuurd conform boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hoofdstuk 7. Verslag

Art. 5.18. De minister brengt jaarlijks voor 30 juni verslag uit over de werking en het beheer van het Fonds aan het Vlaams Parlement.

Titel 3. Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Art. 5.19. In deze titel wordt verstaan onder initiatiefnemer: een van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 5.15, zevende lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hoofdstuk 2. Werking en beheer

Art. 5.20. De gedelegeerd bestuurder van de VMSW wordt aangesteld als leidend ambtenaar van het Financieringsfonds. Hij is belast met de algemene leiding en het dagelijks beheer van het Financieringsfonds. Hij treedt op namens de minister conform zijn richtlijnen en brengt jaarlijks verslag uit aan de Vlaamse Regering over de werking van het Financieringsfonds.

De opdracht van de leidend ambtenaar van het Financieringsfonds omvat de volgende taken:

- 1° renteloze leningen toestaan aan Vlabinvest apb en de uitgaven die daarmee overeenstemmen, vastleggen conform de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 4 van deze titel;
- 2° de toegekende verbintenissenmachtiging, vermeld in artikel 5.15, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, opvolgen;
- 3° het thesauriebeheer en de betalingen verrichten;
- 4° de jaarlijkse begroting en de jaarlijkse uitvoeringsrekening van de begroting, de balans en de resultatenrekening opstellen;
- 5° dadingen en minnelijke schikkingen sluiten waarvan de budgettaire weerslag niet meer bedraagt dan 65.000 euro;
- 6° het dagelijkse beheer verrichten.

De leidend ambtenaar van het Financieringsfonds heeft delegatie om overheidsopdrachten te plaatsen tot een bedrag dat niet hoger is dan de bedragen in euro, vermeld in de volgende tabel:

	open aanbesteding/ open offerteaanvraag	beperkte aanbesteding/beperkte offerteaanvraag	onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking	onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking
werken	13.000.000	2.000.000	1.500.000	1.000.000
leveringen	8.000.000	1.200.000	900.000	600.000
diensten	2.400.000	800.000	500.000	200.000

De leidend ambtenaar van het Financieringsfonds heeft delegatie om beslissingen te nemen over de uitvoering van overheidsopdrachten. Voor beslissingen met financiële weerslag geldt de delegatie alleen binnen het voorwerp van de opdracht tot een gezamenlijke maximale financiële weerslag van 15% boven het initiële gunningsbedrag.

De leidend ambtenaar van het Financieringsfonds heeft delegatie om opdrachten te plaatsen in het kader van een raamovereenkomst, binnen het

voorwerp en de bepalingen ervan, tot een bedrag per geplaatste opdracht van respectievelijk:

- 1° 1.500.000 euro voor werken;
- 2° 900.000 euro voor leveringen;
- 3° 500.000 euro voor diensten.

Als de bestelling bestaat uit continue prestaties, zoals exploitatie en recurrent onderhoud, geldt de delegatie zonder beperking van het bedrag.

De leidend ambtenaar van het Financieringsfonds kan de taken, vermeld in dit artikel, delegeren tot op het meest functionele niveau.

Hoofdstuk 3. Overdracht van goederen, participaties, rechten en verplichtingen

Art. 5.21. De onroerende goederen, participaties en alle niet-projectfinancieringsgebonden rechten en verplichtingen die op 31 december 2013 het vermogen uitmaakten van Vlabinvest, vermeld in artikel 4, eerste lid, van het decreet van 31 januari 2014 betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan de provincie Vlaams-Brabant, en die met ingang van 1 januari 2014 van rechtswege zijn overgedragen aan Vlabinvest apb, zijn opgenomen in bijlage 16, die bij dit besluit is gevoegd.

Hoofdstuk 4. Algemene voorwaarden waaronder het Financieringsfonds leningen toestaat aan Vlabinvest apb

Art. 5.22. Het Financieringsfonds verleent, conform artikel 5.15, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, renteloze leningen aan Vlabinvest apb.

Art. 5.23. Op verzoek van Vlabinvest apb kan het Financieringsfonds aan Vlabinvest apb een renteloze lening verstrekken die zal worden aangewend op een van de volgende wijzen:

- 1° voor het toestaan van leningen aan de initiatiefnemers van woonprojecten met sociaal karakter, conform artikel 5.15, derde lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° voor de financiering van bouwverrichtingen die Vlabinvest apb zelf realiseert, conform artikel 5.15, derde lid, 2°, van de voormelde codex.

Bij de aanvraag van een lening die zal worden aangewend voor het doel, vermeld in het eerste lid, 1°, voegt Vlabinvest apb alle documenten ter staving van het leningsbedrag dat de initiatiefnemer gevraagd heeft, met vermelding van de begunstigde, de beoogde projectrealisatie, de voorgestelde looptijd en het aflossingsschema. Als de initiatiefnemer een lening voor een grondaankoop aangevraagd heeft, wordt minstens het schattingsverslag bij de aanvraag gevoegd.

Bij de aanvraag van een lening die zal worden aangewend voor het doel, vermeld in het eerste lid, 2°, voegt Vlabinvest apb alle documenten ter staving van het gevraagde leningsbedrag, met vermelding van de begunstigde, de beoogde projectrealisatie, de voorgestelde looptijd en het aflossingsschema.

Art. 5.24. Het Financieringsfonds sluit voor het toegestane leningsbedrag een individuele kredietovereenkomst met Vlabinvest apb.

Als de lening verstrekt wordt voor het doel, vermeld in artikel 5.23, eerste lid, 1^o, kunnen de volgende types van kredieten gebruikt worden:

- 1^o de financiering van de bouw van een of meer huurwoningen in het kader van een woonproject met sociaal karakter;
- 2^o de financiering van de bouw van een of meer koopwoningen in het kader van een woonproject met sociaal karakter;
- 3^o de financiering van een grondaankoop in het Vlabinvest-werkingsgebied.

Als de lening verstrekt wordt voor het doel, vermeld in artikel 5.23, eerste lid, 2^o, kunnen de volgende types van kredieten gebruikt worden:

- 1^o de financiering van de bouw van een of meer huurwoningen in het kader van een woonproject met sociaal karakter;
- 2^o de financiering van de bouw van een of meer koopwoningen in het kader van een woonproject met sociaal karakter.

Als het Financieringsfonds een lening aan Vlabinvest apb verstrekt, reserveert het een gedeelte van het jaarlijkse leningsvolume, vermeld in artikel 5.15, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat overeenkomt met het toegestane leningsbedrag.

Art. 5.25. Als het Financieringsfonds een lening aan Vlabinvest apb verstrekt voor het doel, vermeld in artikel 5.23, eerste lid, 1^o, gelden de volgende voorwaarden voor de geldopnames, de aflossingen en de looptijd van de lening:

- 1^o het toegestane leningsbedrag is niet hoger dan het bestelbedrag, verhoogd met 10% voor de studiekosten;
- 2^o de geldopnames worden gedaan afhankelijk van de geldaanvragen die de initiatiefnemer bij Vlabinvest apb indient, op basis van facturen of andere stavingsdocumenten, ter realisatie van het beoogde woonproject met sociaal karakter, en zijn beperkt tot het saldo van het leningsbedrag;
- 3^o de kapitaalaflossingen worden gedaan op basis van het aflossingsschema dat tussen Vlabinvest apb en de initiatiefnemer afgesproken is, rekening houdend met de bepalingen, vermeld in punt 4^o en 5^o;
- 4^o als er sprake is van consolidatie van de lening, worden de kapitaalaflossingen jaarlijks gedaan volgens een annuïteitenlening en vindt de eerste aflossing een jaar na de consolidatie plaats;
- 5^o de looptijd van de lening:
 - a) als er sprake is van consolidatie van de lening, vindt het tijdstip van consolidatie uiterlijk vijf jaar na de ondertekening van de kredietovereenkomst plaats en wordt de lening uiterlijk 35 jaar na de ondertekening van de kredietovereenkomst volledig terugbetaald;
 - b) als er geen sprake is van consolidatie van de lening, wordt de lening uiterlijk tien jaar na de ondertekening van de kredietovereenkomst volledig terugbetaald.

Vlabinvest apb neemt een rekening-courant bij het Financieringsfonds. Het Financieringsfonds stort de geldopname op die rekening-courant en Vlabinvest apb machtigt het Financieringsfonds om dat bedrag door te storten aan de initiatiefnemer op dezelfde valutadag. De initiatiefnemer stort de kapitaalaflossing op die rekening-courant en Vlabinvest apb machtigt het Financieringsfonds om ze van de rekening-courant te halen.

Art. 5.26. Als het Financieringsfonds een lening aan Vlabinvest apb verstrekt voor het doel, vermeld in artikel 5.23, eerste lid, 2^o, gelden de volgende voorwaarden voor de geldopnames, de aflossingen en de looptijd van de lening:

- 1° het toegestane leningsbedrag is niet hoger dan het bestelbedrag, verhoogd met 10% voor de studiekosten;
- 2° de geldopnames worden gedaan naargelang van de geldaanvragen die Vlabinvest apb heeft ingediend, op basis van facturen of andere stavingsdocumenten, ter realisatie van de beoogde bouwverrichting, en zijn beperkt tot het saldo van het leningsbedrag;
- 3° de kapitaalaflossingen worden gedaan op basis van het aflossingsschema dat Vlabinvest apb gevraagd heeft, rekening houdend met de bepalingen, vermeld in punt 4° en 5°;
- 4° als er sprake is van consolidatie van de lening, worden de kapitaalaflossingen jaarlijks gedaan volgens een annuïteitenlening en vindt de eerste aflossing één jaar na de consolidatie plaats;
- 5° de looptijd van de lening:
 - a) als er sprake is van consolidatie van de lening, vindt het tijdstip van consolidatie uiterlijk vijf jaar na de ondertekening van de kredietovereenkomst plaats en wordt de lening uiterlijk 35 jaar na de ondertekening van de kredietovereenkomst volledig terugbetaald;
 - b) als er geen sprake is van consolidatie van de lening, wordt de lening uiterlijk tien jaar na de ondertekening van de kredietovereenkomst volledig terugbetaald.

Art. 5.27. De leningen die toegestaan zijn met toepassing van dit hoofdstuk, worden verstrekt met inachtneming van de voorwaarden van het besluit (EG) nr. 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen.

Het Financieringsfonds voert op geregelde tijdstippen, en ten minste om de drie jaar, controles op overcompensatie uit. In geval van een overcompensatie vordert het Fonds het overschot terug.

Titel 4. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

Art. 5.28. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° begeleidingsovereenkomst: de overeenkomst tussen de huurder, de verhuurder en het OCMW waarin afspraken over de afbetaling van de huurachterstal en de begeleiding van de huurder door het OCMW worden vastgelegd;
- 2° fonds: het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, vermeld in artikel 5.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° huurachterstal: de som van de vervallen huurgelden, het vervallen forfaitair bepaalde bedrag voor de kosten en de lasten, de vervallen provisie voor de kosten en de lasten en het vervallen saldo na de afrekening van de kosten en lasten;
- 4° huurder: de persoon die als huurder wordt vermeld in een woninghuurovereenkomst als vermeld in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek of in titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, die niet onder de toepassing valt van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of zijn lasthebber;
- 5° huurprijs: de prijs die de huurder betaalt voor het gebruik van de woning en de gemeenschappelijke delen, met uitsluiting van de kosten en de lasten;
- 6° verhuurder: de persoon die als verhuurder wordt vermeld in een woninghuurovereenkomst als vermeld in boek III, titel VIII, hoofdstuk II,

afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek of in titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, die niet onder de toepassing valt van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of zijn lasthebber.

Art. 5.29. Binnen de kredieten die daarvoor worden ingeschreven op de begroting van het Vlaamse Gewest, en onder de voorwaarden, vermeld in deze titel, verleent het Fonds een financiële tegemoetkoming aan het OCMW dat een huurder met huurachterstal begeleidt om een uithuiszetting te vermijden.

Art. 5.30. Als het OCMW ambtshalve of na ontvangst van een melding van betalingsachterstand van een huurder beslist om die huurder specifiek te begeleiden bij de afbetaling van zijn huurachterstal, deelt het zijn beslissing mee aan het Fonds. Het OCMW bezorgt die mededeling met een formulier, dat minstens de identiteit van de huurder en van de verhuurder, de huurprijs, het bedrag van de huurachterstal, een kopie van de begeleidingsovereenkomst en de contactgegevens van het OCMW vermeldt. Het Fonds stelt het formulier vast.

Het Fonds meldt binnen vijf werkdagen de ontvangst van het dossier en deelt het dossiernummer en de ontvangstdatum mee aan het OCMW.

Art. 5.31. Nadat het Fonds de beslissing van het OCMW, vermeld in artikel 5.30, eerste lid, ontvangen heeft, verleent het de tegemoetkoming, vermeld in artikel 5.33, §1, eerste lid, 1° en 2°, als op de ontvangstdatum, vermeld in artikel 5.30, tweede lid, de volgende voorwaarden zijn vervuld:

- 1° de huurder heeft een huurachterstal van een bedrag dat gelijk is aan minstens twee keer de huurprijs en maximaal zes keer de huurprijs;
- 2° het OCMW heeft een sociaal onderzoek als vermeld in artikel 60, §1, van de wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, uitgevoerd, waaruit blijkt dat de huurder in aanmerking komt voor dienstverlening en dat de huurder onder begeleiding zijn huurachterstal kan afbetalen;
- 3° de huurder, de verhuurder en het OCMW ondertekenen een begeleidingsovereenkomst.

De begeleidingsovereenkomst wordt opgesteld volgens de typeovereenkomst die opgenomen is in bijlage 17, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 5.32. Het OCMW streeft er met de begeleiding van de huurder naar de huurachterstal af te betalen en een stabiele woonsituatie voor de huurder te creëren. Een stabiele woonsituatie kan gerealiseerd worden in dezelfde huurwoning of in een andere woning.

Als de huurder dezelfde huurwoning blijft bewonen, is er sprake van een stabiele woonsituatie als hij de begeleidingsovereenkomst heeft uitgevoerd en als hij op dat ogenblik en twaalf maanden na de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst geen nieuwe huurachterstal heeft opgebouwd.

Als de huurder de huurovereenkomst heeft beëindigd, is er sprake van een stabiele woonsituatie als hij de begeleidingsovereenkomst heeft uitgevoerd en op het ogenblik van de beëindiging van de huurovereenkomst geen nieuwe huurachterstal heeft opgebouwd.

Art. 5.33. §1. De tegemoetkoming van het Fonds aan het OCMW bedraagt:

- 1° bij de start van de begeleiding door het OCMW een vast bedrag van 200 euro;

- 2° bij de start van de begeleiding door het OCMW een bedrag van een vierde van de huurachterstal, met een maximum van 625 euro;
- 3° bij de beëindiging van de begeleiding door het OCMW een bedrag van 35% van de huurachterstal, met een maximum van 875 euro.

Het bedrag, vermeld in het eerste lid, 3°, wordt alleen toegekend nadat het OCMW op basis van een schriftelijke bevestiging van de verhuurder verklaard heeft dat de huurder zich in een stabiele woonsituatie als vermeld in artikel 5.32, tweede en derde lid, bevindt.

Het OCMW vraagt het bedrag, vermeld in het eerste lid, 3°, aan het Fonds met een formulier, dat minstens het dossiernummer, de identiteit van de huurder, een beknopt overzicht van de geboden begeleiding, de afbetalingen door de huurder aan het OCMW, de huidige of laatst bekende woonsituatie van de huurder en de contactgegevens van het OCMW vermeldt. Het OCMW voegt de schriftelijke bevestiging van de verhuurder, vermeld in het tweede lid, bij het formulier. Het Fonds stelt het formulier vast.

Het OCMW vraagt het bedrag, vermeld in het eerste lid, 3°, aan het Fonds binnen zes maanden nadat de stabiele woonsituatie is ontstaan, vermeld in artikel 5.32, tweede en derde lid.

Het Fonds betaalt de bedragen, vermeld in dit artikel, aan het OCMW uiterlijk een maand nadat het het formulier, vermeld in het derde lid of in artikel 5.30, eerste lid, heeft ontvangen.

§2. De bedragen in euro, vermeld in dit artikel, worden jaarlijks op 1 januari aangepast volgens de volgende formule: nieuw bedrag = basisbedrag x aangepaste gezondheidsindex/gezondheidsindex oktober 2018.

In het eerste lid wordt verstaan onder:

- 1° aangepaste gezondheidsindex: de gezondheidsindex van de maand oktober die voorafgaat aan de aanpassing, vermeld in het eerste lid;
- 2° gezondheidsindex: het prijsindexcijfer dat berekend en benoemd wordt voor de toepassing van artikel 2, eerste lid, van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, bekrachtigd bij de wet van 30 maart 1994 houdende sociale bepalingen.

Art. 5.34. Als het Fonds door bedrog, list of valse verklaringen overgegaan is tot een niet-verschuldigde betaling, vordert het de terugbetaling van de niet-verschuldigde sommen, verhoogd met een nalatighedsinterest die berekend wordt tegen de wettelijke interestvoet, vanaf de dag van de betaling van die sommen.

Het bedrag dat terugbetaald moet worden aan het Vlaamse Gewest, wordt gestort ten voordele van het Fonds.

Art. 5.35. Het Fonds verkrijgt van het OCMW de identiteits- en contactgegevens van de huurder en de verhuurder en de noodzakelijke financiële informatie voor de controle op de naleving van het afbetalingsplan, zoals vermeld in dit besluit.

Het Fonds is voor de ontvangen documenten en gegevens de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

Het Fonds gebruikt de ontvangen documenten en gegevens alleen voor de controle van de aanvragen van het OCMW en de betaling van de vergoedingen aan het OCMW.

De bewaartermijn van de ontvangen documenten en gegevens bedraagt zeven jaar na de betaling van de laatste tegemoetkoming. Na pseudonimisering mogen de ontvangen documenten en gegevens ook na de vermelde bewaartermijn bewaard worden.

Het Fonds mag de ontvangen documenten en gegevens gebruiken voor wetenschappelijk onderzoek of statistische verwerking nadat ze gepseudonimiseerd zijn. Het Fonds mag de ontvangen documenten en gegevens na pseudonimisering ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving, vermeld in artikel 29 van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie.

Het Fonds stelt een functionaris voor gegevensbescherming aan als vermeld in artikel 37 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Deel 2. Financiering van woonprojecten

Titel 1. Sociale woonprojecten

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 5.36. §1. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbaar zijn, kan de minister volgens de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 2, jaarlijks subsidies verlenen om initiatiefnemers in staat te stellen sociale huurwoningen ter beschikking te stellen.

De minister stelt de subsidies voor de financiering van verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, ter beschikking van de VMSW. De VMSW geeft de subsidies in de vorm van een tussenkomst in de leningslast door aan de initiatiefnemers.

§2. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbaar zijn, kan de minister volgens de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 3, jaarlijks subsidies verlenen om initiatiefnemers in staat te stellen sociale huurwoningen ter beschikking te stellen.

De minister stelt de subsidies voor de financiering van verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, vermeld in artikel 5.37, §2, eerste lid, ter beschikking van de VMSW. De VMSW geeft de subsidies in de vorm van een tussenkomst in de prefinanciering door aan de initiatiefnemers.

Art. 5.37. §1. Een tussenkomst in de leningslast kan worden verstrekt aan de initiatiefnemers voor de volgende verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen:

- 1° de verwerving van een of meer onroerende goederen;
- 2° de sloop van een of meer constructies;
- 3° de nieuwbouw of vervangingsbouw van een of meer sociale huurwoningen;
- 4° de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing van een of meer sociale huurwoningen;
- 5° elke combinatie van de verrichtingen, vermeld in punt 1°, 2°, 3° en 4°.

De tussenkomst in de leningslast voor de verrichtingen vermeld in het eerste lid, wordt verstrekt aan de volgende initiatiefnemers:

- 1° de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 2° het VWF, voor verwervingen van onroerende goederen, voor de vervangingsbouw van sociale huurwoningen en voor investeringen in de renovatie, verbetering of aanpassing van een of meer sociale huurwoningen;
- 3° gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden als vermeld in deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017;
- 4° openbare centra voor maatschappelijk welzijn of welzijnsverenigingen.

§2. Een tussenkomst in de prefinanciering kan worden verstrekt aan de initiatiefnemers voor de verwervingen van onroerende goederen voor de realisatie van sociale huurwoningen.

De tussenkomst in de prefinanciering voor de verwervingen van onroerende goederen voor de realisatie van sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid, wordt verstrekt aan de initiatiefnemers, vermeld in paragraaf 1, tweede lid.

§3. De VMSW kan de financiering, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 2, tweede lid, ook zelf aanwenden volgens dezelfde voorwaarden.

Hoofdstuk 2. Verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen waarvoor een tussenkomst in de leningslast wordt verstrekt

Art. 5.38. §1. Voor de verwerving, vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 1°, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van:

- 1° de kostprijs van de verwerving, vermeld in paragraaf 2;
- 2° de extra kosten bij de verwerving, vermeld in paragraaf 3;
- 3° de vergoeding, verschuldigd op basis van artikel 4.79;
- 4° de btw of de registratierechten op de kostprijs van de verwerving van een onroerend goed en op de extra kosten bij de verwerving van een onroerend goed.

§2. Als de verwerving van het onroerend goed de aankoop van een of meer onroerende goederen betreft, is de kostprijs gelijk aan de reële kostprijs van de aankoop, beperkt tot de schattingsprijs, verminderd met eventuele subsidies die voor de aankoop zijn verstrekt op een andere basis dan deze titel. Onroerende goederen kunnen aangekocht worden door de tussenkomst van een commissaris van de Vlaamse Belastingdienst die bevoegd is voor schattingen. In dat geval, of bij uitoefening van het recht van voorkoop, is er geen beperking op de reële kostprijs.

De kostprijs, vermeld in het eerste lid, wordt beperkt tot een prijsplafond dat wordt vastgesteld op het moment van de ondertekening van de verkoopovereenkomst. Als basis voor de berekening van het prijsplafond wordt het bedrag gebruikt dat gelijk is aan 15.000 euro per te realiseren sociale huurwoning, cumulatief verhoogd met:

- 1° 5000 euro als het onroerend goed in woongebied ligt;
- 2° 5000 euro als de te realiseren huurwoningen eengezinswoningen zijn;
- 3° 12.500 euro als de grond volledig uitgerust is.

Het bedrag, vermeld in het tweede lid, wordt vermenigvuldigd met een factor die gelijk is aan de verhouding van de verkoopprijs per vierkante meter van bouwgronden in de gemeente in kwestie tot de verkoopprijs per vierkante meter van bouwgronden in het Vlaamse Gewest, met een ondergrens van 0,75 en een bovengrens van 1,50. De minister stelt jaarlijks in de maand mei voor elke

gemeente de factor vast waarmee het bedrag, vermeld in het tweede lid, wordt vermenigvuldigd. Voor de vaststelling van de bouwgrondprijs in het Vlaamse Gewest, respectievelijk de bouwgrondprijs in een gemeente wordt gerekend met het gemiddelde van de prijs waartegen bouwgrond tijdens de laatste vijf jaar is verkocht, zoals die door de Federale Overheidsdienst Economie wordt bekendgemaakt, gewogen volgens het aantal vierkante meter per verkoop in kwestie. Voor gemeenten in het werkgebied van Vlabinvest apb geldt een minimale verhoging met 10%.

Als de kostprijs, vermeld in het eerste lid, onder het prijsplafond ligt dat is berekend conform het tweede en het derde lid, kan het saldo worden toegevoegd aan de prijsplafonds voor toekomstige aankopen, op voorwaarde dat die plaatsvinden binnen een termijn van vijf jaar na de huidige aankoop. De som van de bedragen die aan de prijsplafonds voor toekomstige aankopen worden toegevoegd, blijft beperkt tot het beschikbare saldo van de huidige aankoop. Voor elke individuele toekomstige aankoop mag het toepasselijke prijsplafond op basis van deze regel met maximaal 20% verhoogd worden.

Als de verwerving van het onroerend goed de onteigening van een of meer onroerende goederen betreft, is de kostprijs gelijk aan het bedrag van de onteigeningsvergoeding, met inbegrip van de wederbeleggingsvergoeding. Dat bedrag wordt beperkt tot een prijsplafond, dat wordt vastgesteld op het moment van de onteigeningsakte. Het prijsplafond wordt vastgesteld conform het tweede en het derde lid. Het vierde lid is van overeenkomstige toepassing op een onteigening.

Als de verwerving van het onroerend goed de vestiging van een recht van erfpacht of een recht van opstal op een of meer onroerende goederen betreft, is de kostprijs gelijk aan het bedrag dat op het moment van de vestiging van het zakelijk recht wordt betaald. Dat bedrag wordt beperkt tot een prijsplafond dat wordt vastgesteld op het moment van de vestiging van het recht van erfpacht of het recht van opstal. Het prijsplafond bedraagt 25% van het prijsplafond, berekend conform het eerste tot en met het derde lid, voor een erfpacht- of opstalperiode van maximaal veertig jaar, en wordt vermeerderd met een half procentpunt per extra jaar. Het vierde lid is niet van toepassing op de vestiging van een recht van erfpacht of een recht van opstal.

§3. De extra kosten bij de verwerving van het onroerend goed betreffen de reële uitgaven met betrekking tot:

- 1° het ereloon van de notaris en de aktekosten;
- 2° de opmeting van het onroerend goed;
- 3° het grondmechanische en milieutechnische onderzoek;
- 4° het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem;
- 5° keuringen of proeven.

De extra kosten worden beperkt tot 2% van de kostprijs van de verwerving, vermeld in paragraaf 2.

Art. 5.39. Voor de sloop, vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 2°, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de reële kostprijs van de sloop, verminderd met eventuele subsidies die voor de sloop zijn verstrekt op een andere basis dan dit besluit. De reële kostprijs van de sloop is de som van:

- 1° de kosten voor de aanneming van de sloop;
- 2° de erelonen;
- 3° de btw op de aanneming;
- 4° de vergoeding, verschuldigd op basis van artikel 4.79.

Technisch ondeelbare werken die niet uitsluitend voor de te realiseren sociale huurwoningen worden uitgevoerd, worden in het subsidiabele bedrag opgenomen naar rato van het grondaandeel van de sociale huurwoningen in kwestie.

Art. 5.40. §1. Voor de bouw, vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 3^o, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van:

- 1^o de kostprijs van de bouw, vermeld in paragraaf 2;
- 2^o de studiekosten, vermeld in paragraaf 3;
- 3^o de btw op de kostprijs van de bouw en op de studiekosten;
- 4^o de vergoeding, verschuldigd op basis van artikel 4.79.

§2. De kostprijs van de bouw is gelijk aan de reële kostprijs van de bouw, verminderd met eventuele subsidies die voor de bouw zijn verstrekt op een andere basis dan dit deel, beperkt tot een prijsplafond dat wordt bepaald op basis van de simulatietabel voor bouwverrichtingen die is opgenomen in de normen waaraan sociale woningen moeten voldoen, vastgesteld krachtens artikel 4.1.

Het prijsplafond wordt vastgesteld op de datum van de opening van de bieding. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op het prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

§3. De studiekosten betreffen de reële uitgaven, exclusief btw, voor:

- 1^o de studie en de leiding van de werkzaamheden;
- 2^o de veiligheids- en de gezondheidscoördinatie;
- 3^o het toezicht op de uitvoering van de opdracht;
- 4^o het archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem en archeologische opgravingen;
- 5^o keuringen of proeven;
- 6^o het houden van de plaatsingsprocedure;
- 7^o de asbestinventaris, ingevolge het koninklijk besluit van 16 maart 2006 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest;
- 8^o de EPB-aangifte, ingevolge het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet.

De studiekosten worden beperkt tot 10% van de kostprijs van de bouw, vermeld in paragraaf 2.

Art. 5.41. §1. Voor de investering, vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 4^o, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van:

- 1^o de kostprijs van de investering, vermeld in paragraaf 2;
- 2^o de studiekosten, vermeld in paragraaf 3;
- 3^o de btw op de kostprijs van de investering en op de studiekosten;
- 4^o de vergoeding, verschuldigd op basis van artikel 4.79.

§2. De kostprijs van de investering is gelijk aan de reële kostprijs van de investering, verminderd met eventuele subsidies die voor de investering zijn verstrekt op een andere basis dan deze titel, beperkt tot een prijsplafond dat wordt bepaald op basis van de simulatietabel voor investeringsverrichtingen die is

opgenomen in de normen waaraan sociale woningen moeten voldoen, vastgesteld bij artikel 4.2.

Het prijsplafond wordt vastgesteld op de datum van de opening van de bieding. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op het prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

Als de investering wordt gedaan in gebouwen, woningen of aanhorigheden die zijn aangekocht conform artikel 5.42, en als het gedeelte van het subsidiabele bedrag dat aan de verwervingskosten is toegeschreven en dat het subsidiabele bedrag voor grondverwerving, vermeld in artikel 5.38, overschrijdt, groter is dan 50% van het subsidiabele bedrag, vermeld in artikel 5.40, dat van toepassing is op de bouw van dezelfde woningtypes, wordt de lening bijkomend beperkt tot het subsidiabele bedrag, vermeld in artikel 5.40, dat van toepassing is op de bouw van dezelfde woningtypes, verminderd met de niet-afgeschreven investeringskosten. De niet-afgeschreven investeringskosten worden berekend als de som van:

- 1° de kosten van verrichtingen als vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 3° of 4°, waarvoor een renteloze lening als vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, of een marktconforme lening als vermeld in artikel 5.44, §2, eerste lid, van dit besluit, is verleend;
- 2° het gedeelte van het subsidiabele bedrag dat conform artikel 5.42 aan de verwervingskosten is toegeschreven en dat het subsidiabele bedrag voor grondverwerving, vermeld in artikel 5.38, overschrijdt.

Elk van de uitgaven, vermeld in het vierde lid, 1° en 2°, wordt individueel verminderd met een drieëndertigste per volledig jaar dat is verlopen sinds 1 januari van het jaar waarin de uitgave plaatsvond.

§3. De studiekosten bij een investering betreffen de reële uitgaven, exclusief btw, vermeld in artikel 5.40, §3, en worden beperkt tot 10% van de kostprijs van de investering, vermeld in paragraaf 2.

Art. 5.42. §1. Voor de combinatie van een verwerving als vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 1°, en een bouw als vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 3°, of een investering als vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 4°, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som van het subsidiabele bedrag voor de verwerving, vermeld in artikel 5.38, §1, en het subsidiabele bedrag voor de bouw, vermeld in artikel 5.40, §1, die van toepassing zijn op een verwerving en een bouw voor dezelfde combinatie van woningtypes en aanhorigheden als betrokken in het woonproject. Bij het bepalen van het subsidiabele bedrag wordt geen rekening gehouden met eigenschappen van de grond die een kostprijsverhogend effect hebben op de bouw. Het gedeelte van het subsidiabele bedrag dat aan de verwerving van het onroerend goed kan worden toegeschreven, blijft beperkt tot de schattingsprijs. Voor de verwerving van het onroerend goed wordt het prijsplafond genomen dat van toepassing is op het moment van de ondertekening van de verkoopovereenkomst, de onteigeningsakte of de vestiging van het recht van erfpacht of het recht van opstal. Voor de bouw of de investering wordt het prijsplafond genomen dat van toepassing is op de datum van de opening van de bieding. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op het prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

De verwerving van een bestaande woning waarin geen investeringen gedaan hoeven te worden voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning, wordt gelijkgesteld met de combinatie van een verwerving van een onroerend goed en een bouw of een investering als vermeld in het eerste lid. De respectieve prijsplafonds zijn die welke van toepassing zijn op het moment van de ondertekening van de verkoopovereenkomst, de onteigeningsakte of de vestiging van het recht van erfpacht of het recht van opstal.

§2. Het eventuele saldo onder het toepasselijke prijsplafond van een verwerving van een onroerend goed dat conform artikel 5.38, §2, vierde lid, aan het prijsplafond voor een andere verwerving van een onroerend goed wordt toegevoegd, kan voor de toepassing van paragraaf 1 in rekening gebracht worden als dat ook werkelijk aan die verwerving wordt besteed. Als het bedrag dat besteed wordt aan de verwerving van een onroerend goed, lager is dan het toepasselijke prijsplafond voor de verwerving, vermeld in artikel 5.38, §2, eerste tot en met derde lid, wordt het eventuele bedrag dat daardoor extra aan de bouw of de investering wordt besteed, afgetrokken van het saldo, vermeld in artikel 5.38, §2, vierde lid.

Art. 5.43. Als uit de verkoop van een of meer sociale huurwoningen een netto-opbrengst als vermeld in artikel 2, §2, van bijlage 9 die bij dit besluit is gevoegd, overblijft, wordt 50% van de netto-opbrengst in mindering gebracht van het subsidiabele bedrag voor de financiering van de eerstvolgende verrichtingen voor de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen als vermeld in dit hoofdstuk.

Als de initiatiefnemer daarvoor kiest, kan het bedrag voor de financiering van andere dan de voormelde eerstvolgende verrichtingen in mindering gebracht worden van:

- 1° het subsidiabele bedrag voor de financiering van een binnen een termijn van vijf jaar na verkoop van de sociale huurwoning of sociale huurwoningen geplande of lopende investering in renovatie, verbetering of aanpassing als vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 4°;
- 2° het subsidiabele bedrag voor de financiering van een binnen de termijn, vermeld in punt 1°, geplande verwerving als vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 1°, waarvoor een bulletlening op tien jaar als vermeld in artikel 5.44, §1, eerste lid, wordt verstrekt, die in dat geval niet meer kan worden omgezet in een marktconforme lening als vermeld in artikel 5.44, §2;
- 3° het saldo boven het toepasselijke prijsplafond van een binnen de termijn, vermeld in punt 1°, geplande of lopende verrichting als vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid.

In afwijking van het eerste lid wordt de netto-opbrengst uit de verkoop van een of meer sociale huurwoningen niet verplicht geherinvesteerd als het niet-investeren van de netto-opbrengst een rechtstreeks positief effect heeft op de stand van de negatieve rekening-courant van de sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW of op de negatieve vrije cashflow in het eerste, tweede of derde jaar van de door de VMSW voor de sociale huisvestingsmaatschappij opgemaakte financiële planning. Deze afwijking geldt alleen als een sociale huisvestingsmaatschappij volgens de door de VMSW voor de sociale huisvestingsmaatschappij opgemaakte financiële planning in de eerste drie jaren een negatief saldo op de rekening-courant van de sociale huisvestingsmaatschappij bij de VMSW vertoont of in het eerste, tweede of derde jaar van de financiële planning een combinatie kent van ten minste een jaar met een negatief saldo op de rekening-courant van de sociale

huisvestingsmaatschappij bij de VMSW en van ten minste een jaar met een negatieve vrije cashflow.

Art. 5.44. §1. Voor de financiering van verwervingen van onbebouwde onroerende goederen als vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 1^o, verstrekt de VMSW in aanvang een bulletlening op tien jaar, gekoppeld aan een tussenkomst in de prefinanciering als vermeld in hoofdstuk 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken. Een bulletlening is een marktconforme lening waarop de initiatiefnemer tijdens de looptijd geen kapitaalaflossingen doet, maar op 31 december alleen de jaarlijkse intresten betaalt. Het ontleende kapitaal wordt uiterlijk aan het einde van de looptijd van de bulletlening in een keer afgelost.

Voor de financiering van verwervingen van goede woningen als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 51^o, verstrekt de VMSW in afwijking van het eerste lid een marktconforme lening als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in paragraaf 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken. Voor de financiering van verwervingen van andere bebouwde onroerende goederen dan goede woningen verstrekt de VMSW een bulletlening op tien jaar als vermeld in het eerste lid, gekoppeld aan een tussenkomst in de prefinanciering als vermeld in hoofdstuk 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken.

Op voorwaarde dat een verrichting voor de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen op de grond in kwestie vatbaar is voor toewijzing op een jaarbudget conform artikel 4.28, §1, vijfde lid, zet de VMSW binnen een termijn van een maand na de datum van kennisneming van de gunning de bulletlening, vermeld in het eerste en het tweede lid, om in een marktconforme lening als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in paragraaf 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken. Als de VMSW in de maand december op de hoogte wordt gebracht van de gunning van de werkzaamheden, zet ze de bulletlening om in een marktconforme lening in de maand januari van het jaar dat volgt.

Als een initiatiefnemer de verwerving van het onroerend goed met eigen middelen heeft gefinancierd, verstrekt de VMSW op de wijze, vermeld in het derde lid, een marktconforme lening als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in paragraaf 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken. Als een initiatiefnemer de verwerving van het onroerend goed met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb heeft gefinancierd, die de initiatiefnemer aan dat fonds of dat agentschap moet terugbetalen, wordt dat gelijkgesteld met een verwerving van een onroerend goed met eigen middelen.

Voor de financiering van sloop-, bouw- en investeringsverrichtingen als vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 2^o, 3^o en 4^o, verstrekt de VMSW naargelang de vordering van de werkzaamheden een marktconforme lening als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in paragraaf 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken.

§2. De marktconforme lening die de VMSW verstrekt, is een lening met een looptijd van 33 jaar met de toepasselijke referentierentevoet, in voorkomend geval verhoogd met een marge. De methodiek van vaststelling van de referentierentevoet en de marge worden door de raad van bestuur van de VMSW bepaald. De kapitaalaflossingen op die lening stemmen overeen met de kapitaalaflossingen op een theoretische lening voor hetzelfde bedrag en met dezelfde looptijd, maar met

een negatieve rentevoet van -1% waarvan de annuïteiten jaarlijks met 2% toenemen.

Als de initiatiefnemer een bedrag wil lenen dat hoger is dan het subsidiabele bedrag voor de verrichting in kwestie, verstrekt de VMSW een marktconforme lening als vermeld in het eerste lid voor het subsidiabele bedrag en een aanvullende lening voor het gedeelte dat het subsidiabele bedrag overschrijdt. De kapitaalaflossingen op de aanvullende lening verlopen volgens een annuïteitentabel met vaste annuïteiten met de toepasselijke referentierentevoet, in voorkomend geval verhoogd met een marge. De methodiek waarmee de referentierentevoet en de marge worden vastgesteld, worden door de raad van bestuur van de VMSW bepaald.

§3. De tussenkomst in de leningslast wordt verleend bij elke aflossing op de marktconforme lening, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, inclusief de eventuele tussentijdse vereffening van interesten.

De tussenkomst is gelijk aan de verschuldigde rente op de marktconforme lening die de VMSW verstrekt, vermeld in paragraaf 2, eerste lid.

Zodra de aflossingsperiode van de marktconforme lening begint te lopen, wordt de tussenkomst verhoogd met 1% van het openstaande af te lossen kapitaal.

§4. Op voorstel van de raad van bestuur van de VMSW legt de minister de voorwaarden voor de toekenning en uitbetaling van de leningen die de VMSW verstrekt conform dit artikel en voor de terugbetaling ervan, vast in een basisreglement.

Art. 5.45. De sociale huisvestingsmaatschappij kan, na advies van de VMSW, een lening sluiten bij een regionale of lokale overheid en bij een publiekrechtelijke instelling als de lening wordt verstrekt tegen een voordelige rentevoet. De sociale huisvestingsmaatschappij bezorgt de aflossingstabel aan de VMSW. De lening komt niet in aanmerking bij de berekening van de GSC, vermeld in titel 4 van dit deel.

Hoofdstuk 3. Verwervingen voor de realisatie van sociale huurwoningen waarvoor een tussenkomst in de prefinanciering wordt verstrekt

Art. 5.46. §1. De tussenkomst in de prefinanciering van verwervingen van onroerende goederen voor de realisatie van sociale huurwoningen wordt verstrekt zodra de bouwverrichting principieel in aanmerking komt voor opname in de meerjarenplanning conform artikel 4.21, §3, vierde of zesde lid.

De tussenkomst in de prefinanciering, vermeld in het eerste lid, wordt verleend bij elke betaling op 31 december van de jaarlijkse interesten op de bulletlening, vermeld in artikel 5.44, §1, eerste lid. De tussenkomst is gelijk aan de verschuldigde rente op 40% van het subsidiabele bedrag, vermeld in artikel 5.38, §1, met een rentevoet die overeenstemt met de rentevoet die aangerekend wordt op de bulletlening.

§2. De tussenkomst in de prefinanciering van verwervingen van onroerende goederen voor de realisatie van sociale huurwoningen wordt stopgezet zodra de bulletlening conform artikel 5.44, §1, derde lid, wordt omgezet in een marktconforme lening, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast, en uiterlijk na vijf jaar.

Hoofdstuk 4. Indexatiebepaling

Art. 5.47. De prijsplafonds, vermeld in artikel 5.38, §2, tweede lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de verkoopprijs per vierkante meter van bouwgronden in het Vlaamse Gewest tijdens de laatste vier bekende kwartalen, zoals die door de Federale Overheidsdienst Economie wordt bekendgemaakt, met als basis de gemiddelde verkoopprijs van 111 euro per vierkante meter in 2005. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

Titel 2. Bevordering van rationeel energieverbruik

Art. 5.48. Aan de VMSW wordt een subsidie van achtentwintig miljoen vijfhonderdvijftigduizend euro ter beschikking gesteld voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. De subsidie wordt aangerekend op basisallocatie NCO NE029 3300, Subsidies voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte, van de begroting 2011 van de Vlaamse Gemeenschap.

Een eerste schijf van zeven miljoen vijfhonderdvijftigduizend euro wordt onmiddellijk na 1 november 2011 aan de VMSW uitbetaald. Als de VMSW nog minder dan vijfhonderdduizend euro van dat krediet ter beschikking heeft, wordt een volgende schijf van zeven miljoen euro uitbetaald aan de VMSW. Met het oog op de uitbetaling van een volgende schijf rapporteert de VMSW, minstens halfjaarlijks, over de aanwending van de uitgekeerde subsidies en de verdeling van het beschikbare krediet over de provincies.

Art. 5.49. De subsidie, vermeld in artikel 5.48, wordt aangewend om sociale huisvestingsmaatschappijen en het VWF te stimuleren in bestaande of te realiseren sociale huurwoningen maatregelen te nemen voor:

- 1° de vervanging van verouderde verwarmingsinstallaties door individuele verwarmingsinstallaties met condenserende ketels in woningen;
- 2° de vervanging van verouderde verwarmingsinstallaties door collectieve verwarmingsinstallaties met condenserende ketels in woningen;
- 3° de vervanging van verouderde verwarmingsinstallaties door individuele hoogrendementskachels van het gesloten type in woningen;
- 4° de optimalisatie van verouderde collectieve verwarmingsinstallaties door de vervanging of betere afstelling van delen ervan in woongebouwen;
- 5° de vervanging van ramen door hoogrendementsraamsystemen in woningen;
- 6° de installatie van zonneboilers voor de productie van sanitair warm water;
- 7° de installatie van warmtepompen;
- 8° de isolatie van daken of zoldervloeren in woningen;
- 9° de na-isolatie van spouwmuren in bestaande woningen;
- 10° de buitenisolatie van gevels;
- 11° de isolatie van de onderste vloeren of kelders in woningen;
- 12° de vervanging van elektrische weerstandsverwarming in woningen;
- 13° de vervanging van beglazing door hoogrendementsglas in bestaande woningen;
- 14° de sloop bij vervangingsbouw;
- 15° de plaatsing van spouwisolatie;
- 16° de vervanging van een waterverwarmer van het open type naar een waterverwarmer van het gesloten type;
- 17° de installatie van een ventilatiesysteem;
- 18° het plaatsen van een individuele verbruiksmeter en warmtekostenverdelers.

Art. 5.50. §1. Totdat het beschikbare krediet, vermeld in artikel 5.48, volledig is opgebruikt, keert de VMSW voor de maatregelen, vermeld in artikel 5.49, de volgende subsidiebedragen uit aan sociale huisvestingsmaatschappijen:

- 1° een forfaitair bedrag van 800 euro per geplaatste individuele verwarmingsinstallatie met condenserende ketel;
- 2° 500 euro per wooneenheid die aangesloten is op de geplaatste of geoptimaliseerde collectieve verwarmingsinstallatie met condenserende ketel;
- 3° een forfaitair bedrag van 100 euro per m² voor het geplaatste hoogrendementsraamsysteem, gemeten volgens de dagmaat;
- 4° een forfaitair bedrag van 400 euro per geplaatste individuele hoogrendementskachel van het gesloten type;
- 5° 1500 euro per geplaatste zonneboiler, te vermeerderen met 250 euro per m² zonnecollectoroppervlak boven de 4 m². De premie wordt berekend op basis van de apertuuroppervlakte;
- 6° een forfaitair bedrag van 800 euro per geplaatste niet-geothermische warmtepomp of, als er meer dan één wooneenheid op de werking van de warmtepomp wordt aangesloten, 500 euro per aangesloten wooneenheid;
- 7° een forfaitair bedrag van 18 euro per m², verminderd met het bedrag van de premie per m² van de netbeheerder op de datum van de facturatie, voor de geplaatste dak- of zoldervloerisolatie. Dat bedrag wordt verhoogd met 10 euro per m² in geval van platte daken;
- 8° een forfaitair bedrag van 16 euro per m², verminderd met het bedrag van de premie per m² van de netbeheerder op de datum van de facturatie, voor de na-isolatie van de spouwmuur;
- 9° een forfaitair bedrag van 100 euro per m², verminderd met het bedrag van de premie per m² van de netbeheerder op de datum van de facturatie, voor de aangebrachte buitenisolatie op de gevels;
- 10° een forfaitair bedrag van 15 euro per m², verminderd met het bedrag van de premie per m² van de netbeheerder op de datum van de facturatie, voor de isolatie van de onderste vloeren of kelders;
- 11° een forfaitair bedrag van 2000 euro per aangesloten wooneenheid voor de installatie van een collectieve geothermische warmtepomp;
- 12° een forfaitair bedrag van 150 euro per kW geïnstalleerd elektrisch verwarmingsvermogen, verminderd met het bedrag van de premie van de netbeheerder per kW op de datum van de facturatie, voor de vervanging van elektrische verwarming;
- 13° een forfaitair bedrag van 25 euro per m², gemeten volgens glasmaat, voor het vervangen van de beglazing door hoogrendementsglas, niet cumuleerbaar met de subsidie vermeld in punt 3°;
- 14° een forfaitair bedrag van 500 euro per geplaatste waterverwarmer van het gesloten type ter vervanging van een bestaande open waterverwarmer;
- 15° een forfaitair bedrag van 300 euro per geplaatste individuele verbruiksmeter en een forfaitair bedrag van 20 euro per warmtekostenverdeler die geplaatst wordt op een radiator;
- 16° een forfaitair bedrag van 1500 euro per woning bij de installatie van een vraaggestuurd ventilatiesysteem met vrije toevoer en mechanische afvoer of van een ventilatiesysteem met mechanische aan- en afvoer met warmteterugwinning.

De subsidiebedragen, vermeld in het eerste lid, 2°, 5°, 6° tot en met 10°, en 12°, worden beperkt tot 40% van de totale gefactureerde kostprijs van de werkzaamheden die betrekking hebben op de subsidiabele maatregelen, exclusief btw.

§2. De VMSW keert het beschikbare krediet, vermeld in artikel 5.48, en de subsidies uit het Vlaams Klimaatfonds, vermeld in paragraaf 3 en 4, uit aan de sociale huisvestingsmaatschappijen en het VWF volgens de volgende provinciale verdeelsleutel:

- 1° voor de provincie Antwerpen: 28,3%;
- 2° voor de provincie Limburg: 10,9%;
- 3° voor de provincie Oost-Vlaanderen: 27%;
- 4° voor de provincie Vlaams-Brabant: 9,9%;
- 5° voor de provincie West-Vlaanderen: 23,9%.

De provinciale verdeling van de middelen kan jaarlijks door de minister worden geëvalueerd, voor de eerste keer in 2016. Als bij die evaluatie een onderaanwending van de beschikbare middelen in een of meer provincies blijkt, kan de minister een herverdeling doorvoeren na mededeling aan de Vlaamse Regering.

§3. De eenmalige subsidie uit het Vlaams Klimaatfonds die met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 november 2013 betreffende de toekenning vanuit het Vlaams Klimaatfonds van een eenmalige subsidie aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen voor het verstrekken van een grondige energierenovatiepremie aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, aan de VMSW toegekend wordt om een grondige renovatiepremie te verstrekken, kan alleen aangewend worden bij grondige renovaties van appartementen en woningen en mag niet gecumuleerd worden met de andere premies voor maatregelen als vermeld in paragraaf 1 en 4. De VMSW keert in dat geval voor de maatregelen, vermeld in artikel 5.49, de volgende subsidiebedragen uit aan sociale huisvestingsmaatschappijen:

- 1° een forfaitair bedrag van 800 euro per geplaatste individuele verwarmingsinstallatie met condenserende ketel;
- 2° 650 euro per wooneenheid die aangesloten is op de geplaatste of geoptimaliseerde collectieve verwarmingsinstallatie met condenserende ketel;
- 3° een forfaitair bedrag van 130 euro per m² voor het geplaatste hoogrendementsraamsysteem, gemeten volgens de dagmaat;
- 4° een forfaitair bedrag van 400 euro per geplaatste individuele hoogrendementskachel van het gesloten type;
- 5° 1500 euro per geplaatste zonneboiler, te vermeerderen met 250 euro per m² zonnecollectoroppervlak boven de 4 m². De premie wordt berekend op basis van de apertuuroppervlakte;
- 6° een forfaitair bedrag van 800 euro per geplaatste niet-geothermische warmtepomp of, als er meer dan één wooneenheid op de werking van de warmtepomp wordt aangesloten, 500 euro per aangesloten wooneenheid;
- 7° een forfaitair bedrag van 21 euro per m², verminderd met het bedrag van de premie per m² van de netbeheerder op de datum van de facturatie, voor de geplaatste dak- of zoldervloerisolatie. Dat bedrag wordt verhoogd met 10 euro per m² in geval van platte daken;
- 8° een forfaitair bedrag van 16 euro per m², verminderd met het bedrag van de premie per m² van de netbeheerder op de datum van de facturatie, voor de na-isolatie van de spouwmuur;
- 9° een forfaitair bedrag van 115 euro per m², verminderd met het bedrag van de premie per m² van de netbeheerder op de datum van de facturatie, voor de aangebrachte buitenisolatie op de gevels;
- 10° een forfaitair bedrag van 20 euro per m², verminderd met het bedrag van de premie per m² van de netbeheerder op de datum van de facturatie, voor de isolatie van de onderste vloeren of kelders;

- 11° een forfaitair bedrag van 2500 euro per aangesloten wooneenheid voor de installatie van een collectieve geothermische warmtepomp;
- 12° een forfaitair bedrag van 150 euro per kW geïnstalleerd elektrisch verwarmingsvermogen, verminderd met het bedrag van de premie van de netbeheerder per kW op de datum van de facturatie, voor de vervanging van elektrische verwarming;
- 13° een forfaitair bedrag van 33 euro per m², gemeten volgens glasmaat, voor het vervangen van de beglazing door hoogrendementsglas, niet cumuleerbaar met de subsidie vermeld in punt 3°.

§4. De subsidie die vanaf 2016 uit het Vlaams Klimaatfonds aan de VMSW toegekend wordt om een grondige renovatie- of vervangingsbouwpremie te verstrekken, kan alleen aangewend worden voor renovatie en vervangingsbouw van woningen die bestemd zijn voor sociale huur. Er mag maximaal drie jaar verstreken zijn tussen de datum van de voorlopige oplevering van de sloopwerken en de premieaanvraag voor de vervangingsbouw. De subsidie mag niet gecumuleerd worden met de andere premies voor maatregelen, vermeld in paragraaf 1 en 3. De VMSW keert voor de maatregelen, vermeld in artikel 5.49, de volgende subsidiebedragen uit aan de sociale huisvestingsmaatschappijen en het VWF:

- 1° een forfaitair bedrag van 800 euro per geplaatste individuele verwarmingsinstallatie met condenserende ketel;
- 2° 650 euro per wooneenheid die aangesloten is op de geplaatste of geoptimaliseerde collectieve verwarmingsinstallatie met condenserende ketel;
- 3° een forfaitair bedrag van 130 euro per m² voor het geplaatste hoogrendementsraamsysteem, gemeten volgens de dagmaat, of een forfaitair bedrag van 150 euro per m² voor het geplaatste hoogrendements+-raamsysteem, gemeten volgens de dagmaat;
- 4° een forfaitair bedrag van 400 euro per geplaatste individuele hoogrendementskachel van het gesloten type;
- 5° 1500 euro per geplaatste zonneboiler, te vermeerderen met 250 euro per m² zonnecollectoroppervlak boven de 4 m². De premie wordt berekend op basis van de apertuuroppervlakte;
- 6° een forfaitair bedrag van 800 euro per geplaatste niet-geothermische warmtepomp of, als er meer dan één wooneenheid op de werking van de warmtepomp wordt aangesloten, 500 euro per aangesloten wooneenheid;
- 7° een forfaitair bedrag van 21 euro per m², verminderd met het bedrag van de premie per m² van de netbeheerder op de datum van de facturatie, voor de geplaatste dak- of zoldervloerisolatie. Dat bedrag wordt verhoogd met 10 euro per m² in geval van platte daken;
- 8° een forfaitair bedrag van 16 euro per m², verminderd met het bedrag van de premie per m² van de netbeheerder op de datum van de facturatie, voor de na-isolatie van de bestaande spouwmuur;
- 9° een forfaitair bedrag voor de aangebrachte buitenisolatie op de gevels van 60 euro per m² bij pleistersystemen en van 115 euro per m² bij andere systemen, verminderd met het bedrag van de premie per m² van de netbeheerder op de datum van de facturatie;
- 10° een forfaitair bedrag van 20 euro per m², verminderd met het bedrag van de premie per m² van de netbeheerder op de datum van de facturatie, voor de isolatie van de onderste vloeren of kelders;
- 11° een forfaitair bedrag van 2500 euro per aangesloten wooneenheid voor de installatie van een collectieve geothermische warmtepomp;
- 12° een forfaitair bedrag van 150 euro per kW geïnstalleerd elektrisch verwarmingsvermogen, verminderd met het bedrag van de premie van de

- netbeheerder per kW op de datum van de facturatie, voor de vervanging van elektrische verwarming;
- 13° een forfaitair bedrag van 33 euro per m², gemeten volgens glasmaat, voor het vervangen van de beglazing door hoogrendementsglas bij renovatie, niet cumuleerbaar met de subsidie, vermeld in punt 3°;
 - 14° een forfaitair bedrag van 2500 euro per gesloopt huis of 1250 euro per gesloopt appartement bij vervangingsbouw;
 - 15° een forfaitair bedrag van 10 euro per m² geplaatste spouwisolatie, gemeten volgens de netto-oppervlakte;
 - 16° een forfaitair bedrag van 1500 euro per woning bij de installatie van een vraaggestuurd ventilatiesysteem met vrije toevoer en mechanische afvoer of van een ventilatiesysteem met mechanische aan- en afvoer met warmteterugwinning.

§5. Als het beschikbare provinciale krediet binnen de verdeelsleutel van de subsidies uit het Vlaams Klimaatfonds volledig is opgebruikt, kan de VMSW het resterende provinciale krediet binnen de verdeelsleutel van de subsidie, vermeld in artikel 5.48, zowel aanwenden voor de uitkering van de subsidiebedragen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, als voor de uitkering van de subsidiebedragen bij grondige renovaties, vermeld in paragraaf 3 en 4. Als de subsidies uit het Vlaams Klimaatfonds weer aangevuld worden, kunnen de uitgekeerde subsidiebedragen terugvloeien naar het beschikbare krediet, vermeld in artikel 5.48.

§6. De subsidiebedragen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, mogen onderling en met andere energieprestatiebevorderende voordelen en subsidies gecumuleerd worden, zolang die samen de totale gefactureerde kostprijs van de werkzaamheden die betrekking hebben op de subsidiabele maatregelen, inclusief btw, niet overschrijden. Als de subsidiebedragen, gecumuleerd met andere voordelen en subsidies, de totale gefactureerde kostprijs overschrijden, zullen de subsidiebedragen verminderd worden tot het verschil van de totale gefactureerde kostprijs en de gecumuleerde andere voordelen en subsidies. Voor de subsidiebedragen, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, en paragraaf 4, gelden dezelfde voorwaarden.

De toepasbare extra premie van de netbeheerder Eandis voor sociale huisvestingsmaatschappijen Actie 2013-2014 wordt in elk geval afgetrokken van het subsidiebedrag, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 7°, voor dak- of zoldervloerisolatie, met uitzondering van de bijkomende premie van 10 euro per m² in geval van platte daken, het subsidiebedrag, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 12°, voor elektrische verwarming, en het subsidiebedrag, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 7°, voor dak- of zoldervloerisolatie, met uitzondering van de bijkomende premie van 10 euro per m² in geval van platte daken, en het subsidiebedrag, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 12°, voor elektrische verwarming.

Art. 5.51. Om een beroep te kunnen doen op de subsidiebedragen, vermeld in artikel 5.50, §1, eerste lid, §3 en §4, van dit besluit, moet in geval van vergunningsplichtige renovatiewerken en vervangingsbouw voldaan worden aan de stedenbouwkundige voorschriften en de EPB-eisen, vermeld in het Energiebesluit van 19 november 2010. In de overige gevallen moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- 1° de warmtegeneratoren van de te vervangen verwarmingsinstallaties zijn minimaal 15 jaar oud op het moment van de subsidieaanvraag, tenzij het een installatie betreft die hoofdzakelijk werkt op basis van elektrische weerstandsvorming of die bestaat uit individuele kachels, ongeacht of ze eigendom zijn van de sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF. De

- plaatsing van een hoogrendementsketel voor stookolie wordt niet gesubsidieerd als er langs de openbare weg een aardgasnet, een biogasnet of een warmtenet aanwezig is;
- 2° de verwarmingsinstallaties worden geplaatst en aangepast door een erkende technicus als vermeld in artikel 6, 2°, van het VLAREL van 19 november 2010;
- 3° de plaatsing van het hoogrendementsraamsysteem en de vervanging van de beglazing door hoogrendementsglas gebeuren onder de voorwaarden, vermeld in artikel 4, §1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 april 2009 houdende de toekenning van subsidies aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen voor het vervangen van ramen door thermisch isolerende ramen door sociale huisvestingsmaatschappijen en voor het uitwerken van een energetische optimalisatieprocedure door de VMSW met toepassing van REG-maatregelen voor bestaande collectieve installaties voor verwarming, sanitair en ventilatie;
- 4° de nieuw toegevoegde dak- of zolderisolatie heeft een Rd-waarde van minstens 3,5 m²K/W en de Rd-waarde van het totale nieuwe en eventueel bestaande isolatiepakket, bedraagt minstens 4,5 m²K/W;
- 5° de na-isolatie van de spouw voldoet minstens aan de criteria, vermeld in artikel 1, 2°, van het ministerieel besluit van 5 december 2018 houdende vaststelling van de nadere regels, technische vereisten en hoogten van de premies, trajectbegeleidingen en collectieve renovatieprojecten, vermeld in artikel 6.4.1/1, artikel 6.4.1/1/1, artikel 6.4.1/1/2, artikel 6.4.1/1/3, artikel 6.4.1/4, artikel 6.4.1/5, artikel 6.4.1/9 en artikel 6.4.1/9/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010;
- 6° de nieuw toegevoegde gevelisolatie heeft een Rd-waarde van minstens 3 m²K/W en de Rd-waarde van het totale nieuwe en eventueel bestaande isolatiepakket bedraagt minstens 3,5 m²K/W;
- 7° de nieuw toegevoegde vloer- of kelderisolatie heeft een Rd-waarde van minstens 2 m²K/W;
- 8° de warmtepomp voldoet minstens aan de criteria, vermeld in artikel 2, 2°, van het ministerieel besluit van 5 december 2018 houdende vaststelling van de nadere regels, technische vereisten en hoogten van de premies, trajectbegeleidingen en collectieve renovatieprojecten, vermeld in artikel 6.4.1/1, artikel 6.4.1/1/1, artikel 6.4.1/1/2, artikel 6.4.1/1/3, artikel 6.4.1/4, artikel 6.4.1/5, artikel 6.4.1/9 en artikel 6.4.1/9/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010;
- 9° de spouwisolatie heeft een Rd-waarde van minstens 3,5 m²K/W;
- 10° het ventilatiesysteem voldoet aan de EPB-eisen, vermeld in het Energiebesluit van 19 november 2010;
- 11° de individuele of collectieve verwarmingsinstallatie met condenserende ketel op gas of op stookolie voldoet aan Verordening (EU) NR. 813/2013 van de Commissie van 2 augustus 2013 tot uitvoering van Richtlijn 2009/125/EG van het Europees Parlement en de Raad, wat eisen inzake ecologisch ontwerp voor ruimteverwarmingstoestellen en combinatieverwarmingstoestellen betreft;
- 12° de hoogrendementskachel op gas is voorzien van een CE-markering. Het toestel is van het gesloten type (type C). De installatie is in overeenstemming met de norm NBN D51-003;
- 13° de zonneboiler voldoet minstens aan de criteria, vermeld in artikel 2, 1°, van het ministerieel besluit van 5 december 2018 houdende vaststelling van de nadere regels, technische vereisten en hoogten van de premies, trajectbegeleidingen en collectieve renovatieprojecten, vermeld in artikel 6.4.1/1, artikel 6.4.1/1/1, artikel 6.4.1/1/2, artikel 6.4.1/1/3, artikel

- 6.4.1/4, artikel 6.4.1/5, artikel 6.4.1/9 en artikel 6.4.1/9/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010;
- 14° de individuele verbruiksmeter en warmtekostenverdeler voldoen aan de criteria, vermeld in titel III/1, van het Energiebesluit van 19 november 2010.

In afwijking van het eerste lid bedraagt voor de plaatsing van de hoogrendements+- raamsystemen, vermeld in artikel 5.50, §4, 3°, de maximale gemiddelde Uw-waarde 1,5 W/m²K, berekend als een oppervlaktegewogen gemiddelde van alle transparante scheidingsconstructies, met uitzondering van deuren en poorten, lichte gevels, glasbouwstenen en andere scheidingsconstructies dan glas per woning. Voor opake deuren bedraagt de maximale UD-waarde 2,0 W/m²K.

Art. 5.52. §1. Het subsidiebedrag, vermeld in artikel 5.50, §1, eerste lid, wordt aangevraagd nadat de werkzaamheden zijn voltooid, met het typeformulier dat de VMSW ter beschikking stelt.

De sociale huisvestingsmaatschappij voegt bij haar subsidieaanvraag het bewijs dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd en voldoen aan de bij of krachtens dit besluit gestelde voorwaarden aan de hand van:

- 1° een kopie van de factuur of van de vorderingsstaat in geval van gegunde werkzaamheden;
- 2° het merk, het type en de nodige technische specificaties van de toegepaste systemen;
- 3° de verklaring van de sociale huisvestingsmaatschappij dat ze voor de subsidiabele maatregel al dan niet een subsidie van een netbeheerder of een subsidie van een andere overheid of instantie heeft aangevraagd of ontvangen met, in voorkomend geval, de vermelding van het bedrag.

§2. Het subsidiebedrag, vermeld in artikel 5.50, §3, eerste lid, en §4, wordt aangevraagd voor de bestelling, in geval van te gunnen werkzaamheden, of voor de start van de werkzaamheden met het typeformulier dat de VMSW ter beschikking stelt.

De sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF voegt bij haar subsidieaanvraag het bewijs dat de werkzaamheden voldoen aan de bij of krachtens dit besluit gestelde voorwaarden aan de hand van:

- 1° het gunningsdossier, in geval van te gunnen werkzaamheden;
- 2° het merk, het type en de nodige technische specificaties van de systemen die toegepast worden;
- 3° de verklaring van de sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF dat ze voor de subsidiabele maatregel al dan niet een subsidie van een netbeheerder of een subsidie van een andere overheid of instantie heeft aangevraagd, ontvangen of zal aanvragen met, in voorkomend geval, de vermelding van het bedrag.

De VMSW controleert of de werkzaamheden voldoen aan de bij of krachtens dit besluit gestelde voorwaarden. De goedkeuring van het subsidieaanvraagdossier wordt aan de sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF betekend. Die betekening geldt als belofte van subsidie.

Om subsidiabel te zijn, mogen de werkzaamheden niet worden besteld, in geval van te gunnen werkzaamheden, of gestart voor de betekening van de goedkeuring van het subsidieaanvraagdossier.

Na voltooiing van de werkzaamheden maakt de VMSW de afrekening van het subsidiebedrag op basis van de door de sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF bezorgde kopie van de factuur of van de vorderingsstaat in geval van gegunde werkzaamheden.

De eerste schijf van 80% wordt als voorschot uitbetaald nadat het bewijs van de bestelling of de start van de werkzaamheden is voorgelegd. Het saldo van het subsidiebedrag wordt uitbetaald na de eindafrekening. Als de werkzaamheden niet voldoen aan de bij of krachtens dit besluit gestelde voorwaarden, vordert de VMSW het voorschot terug.

§3. In afwijking van paragraaf 2 wordt het subsidiebedrag, vermeld in artikel 5.50, §4, 14°, binnen drie jaar na de datum van de sloopvergunning aangevraagd, samen met de subsidie voor de andere werkzaamheden.

Art. 5.53. De VMSW verifieert of de subsidieaanvraag van een sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF volledig is en of ze voldoet aan de bij of krachtens dit besluit gestelde voorwaarden. De VMSW kan daartoe alle nuttig geachte documenten en bewijzen opvragen en een verificatie ter plaatse verrichten.

De VMSW rangschikt de subsidieaanvragen in volgorde van indiening en waakt erover dat de provinciale verdeelsleutel, vermeld in artikel 5.50, §2, in acht genomen wordt. Aan de eerst gerangschikte volledige subsidieaanvragen die aan de bij of krachtens dit besluit gestelde voorwaarden voldoen, wordt een subsidie uitgekeerd.

Art. 5.54. De subsidiebedragen die worden toegestaan met toepassing van deze titel, worden verleend met inachtneming van de voorwaarden van het Besluit nr. 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen.

De VMSW voert op geregelde tijdstippen, en ten minste om de drie jaar, controles op overcompensatie uit. In het geval van een overcompensatie vordert de VMSW het overschot terug. Als het bedrag van de overcompensatie niet meer bedraagt dan 10% van het bedrag van de gemiddelde jaarcompensatie, mag de overcompensatie naar de volgende periode worden overgedragen en op het voor die periode te betalen compensatiebedrag in mindering worden gebracht.

Art. 5.55. De VMSW bezorgt de minister en het agentschap uiterlijk op 1 januari 2020 een eindrapportering over de aanwending van de uitgekeerde subsidies per sociale huisvestingsmaatschappij. Ze geeft in haar rapport een overzicht van de verdeling van het beschikbare krediet, vermeld in artikel 5.48, over de provincies. Dat rapport omvat ook de opgave van de totale intresten die de VMSW op het subsidieaandeel heeft verkregen. Ze toont aan dat die intresten voor dezelfde doelstelling en onder dezelfde voorwaarden als de subsidie zelf zijn aangewend.

De VMSW stort het niet-uitgekeerde subsidieaandeel van de subsidie, vermeld in artikel 5.48, inclusief de verkregen interesten op dat subsidieaandeel, uiterlijk op 1 januari 2020 terug in de algemene middelen. De interesten die worden verkregen op het niet-aangewende gedeelte van het uitbetaalde voorschot, worden berekend op basis van de Euro OverNight Index Average, met een minimum van 0%.

Titel 3. Aanleg en aanpassing van wooninfrastructuur

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 5.56. Binnen de perken van de daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten kan de minister volgens de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 2, de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur geheel of gedeeltelijk ten laste nemen, of subsidies verlenen om initiatiefnemers in staat te stellen sociale huur- of koopwoningen ter beschikking te stellen.

De minister stelt de subsidies voor de financiering van verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huur- of koopwoningen, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, ter beschikking van de VMSW. De VMSW geeft de subsidies door aan de initiatiefnemers of betaalt daarmee de tenlastenemingen.

Art. 5.57. De kosten kunnen geheel of gedeeltelijk ten laste worden genomen of een subsidie kan worden toegekend aan de initiatiefnemers voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur, in het bijzonder:

- 1° bouwrijp maken van gronden en, alleen voor verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, sloop van de aanwezige constructies;
- 2° uitvoering van infrastructuurwerken;
- 3° oprichting van gemeenschapsvoorzieningen;
- 4° uitvoering van aanpassingswerken aan de woonomgeving.

De tenlasteneming of subsidie voor de verrichtingen, vermeld in het eerste lid, wordt verstrekt aan de volgende initiatiefnemers:

- 1° de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 2° het VWF;
- 3° gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden als vermeld in deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017;
- 4° openbare centra voor maatschappelijk welzijn of welzijnsverenigingen;
- 5° andere initiatiefnemers als vermeld in artikel 5.29 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 die door de Vlaamse Regering als initiatiefnemer erkend worden.

De VMSW kan de financiering, vermeld in het eerste lid, ook zelf aanwenden volgens dezelfde voorwaarden.

Hoofdstuk 2. Verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, en voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject, waarvoor een tenlasteneming of een subsidie wordt verleend

Afdeling 1. Tenlasteneming en subsidiëring van de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur

Art. 5.58. §1. De initiatiefnemer treedt op als aanbestedende overheid voor de aanleg of de aanpassing van de wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, tenzij hij met de VMSW, de gemeente en eventuele andere betalende partijen afsprekt wie van hen in hun naam zal optreden als aanbestedende overheid.

Als de VMSW optreedt als aanbestedende of als medeaanbestedende overheid voor de aanleg of de aanpassing van de wooninfrastructuur, verleent de VMSW een tenlasteneming conform de bepalingen van artikel 5.61 en 5.62. Zo niet verleent de VMSW een subsidie aan de aanbestedende overheid conform de bepalingen van artikel 5.63.

§2. In afwijking van paragraaf 1 komt de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, niet in aanmerking voor een tenlasteneming of een subsidie als voor de verwerving van de grond waarop de infrastructuur wordt aangelegd of aangepast, een financiering als uitgeruste grond in de zin van artikel 4, §2, tweede lid, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, of in de zin van artikel 5.38, §2, tweede lid, 3°, van dit besluit, is verleend.

Art. 5.59. De ontwerpers van een stedenbouwkundige studie voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur moeten voldoen aan de volgende kwalificaties om in aanmerking te komen:

- 1° ontwerper stedenbouw: master in stedenbouw en de ruimtelijke planning of gelijkwaardig;
- 2° ontwerper wegen- en rioleringswerken: master in de ingenieurswetenschappen optie bouwkunde, master in de industriële ingenieurswetenschappen optie bouwkunde of gelijkwaardig;
- 3° ontwerper omgevingswerken: professionele bachelor in de landschapsarchitectuur of gelijkwaardig.

Art. 5.60. Het minimumaandeel sociale huurwoningen van het gemengd sociaal woonproject, vermeld in artikel 5.22, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt vastgesteld op 80% van het totale aantal te realiseren sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen van datzelfde project. In dat geval komt het volledige project volgens de voorwaarden, vermeld in deze afdeling, in aanmerking voor de tenlasteneming of subsidiëring van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur.

Art. 5.61. §1. Voor de verrichting, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 1°, is het bedrag waarop de tenlasteneming berekend wordt, gelijk aan de som, inclusief btw, van:

- 1° de kostprijs van het bouwrijp maken, vermeld in paragraaf 2;
- 2° de algemene kosten, vermeld in paragraaf 3;
- 3° de contractuele prijsherzieningen.

§2. De kostprijs van het bouwrijp maken van de gronden is gelijk aan de reële kostprijs van het bouwrijp maken, met inbegrip van de eventuele sloop van de aanwezige constructies.

Magazijnkosten, beheer- en coördinatiekosten, vervoerskosten, alsook eventuele kosten voor de uitvoering van archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem of van verplichte archeologische opgravingen, maken deel uit van de kostprijs, vermeld in het eerste lid.

§3. De algemene kosten zijn de reële uitgaven voor:

- 1° de studie en de leiding van de werkzaamheden;
- 2° de veiligheids- en de gezondheidscoördinatie;

- 3° het toezicht op de uitvoering van de opdracht;
- 4° het grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek;
- 5° keuringen of proeven;
- 6° het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem;
- 7° het houden van de plaatsingsprocedure.

§4. De tenlasteneming bedraagt 100% van het bedrag, vermeld in paragraaf 1.

Een verrichting die enerzijds de belangen van de sociale huurwoningen die tot het project behoren, of de belangen van de sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, en anderzijds andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt ten laste genomen op basis van door de minister vastgestelde criteria voor evenredige verdeling.

§5. De kosten van meerwerken worden ten laste genomen als de VMSW oordeelt dat ze bestemd en noodzakelijk zijn voor de oprichting of de bruikbaarheid van de sociale huurwoningen die tot het woonproject behoren, of van de sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60.

Art. 5.62. §1. Voor de verrichtingen, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 2°, 3° en 4°, is het bedrag waarop de tenlasteneming berekend wordt, gelijk aan de som, inclusief btw, van:

- 1° de kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken, van de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen of van de uitvoering van de aanpassingswerken aan de woonomgeving, vermeld in paragraaf 2;
- 2° de algemene kosten, vermeld in artikel 5.61, §3;
- 3° de contractuele prijsherzieningen.

§2. De kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken is gelijk aan de reële kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken.

De kostprijs van de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen is gelijk aan de reële kostprijs van de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen.

De kostprijs van de uitvoering van de aanpassingswerken aan de woonomgeving is gelijk aan de reële kostprijs van de uitvoering van de aanpassingswerken aan de woonomgeving.

Magazijnkosten, beheer- en coördinatiekosten, vervoerskosten, alsook eventuele kosten voor de uitvoering van archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem of van verplichte archeologische opgravingen, maken deel uit van de kostprijs, vermeld in het eerste lid.

§3. De tenlasteneming wordt als volgt berekend:

- 1° als de verrichting betrekking heeft op de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen binnen een bestaande woonkern of op de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, binnen een bestaande woonkern, bedraagt de tenlasteneming 100% van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;

- 2° als de verrichting betrekking heeft op de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen buiten een bestaande woonkern en deel uitmaakt van een gemengd sociaal woonproject dat voor minstens een derde en voor hoogstens twee derde uit sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen, en voor het overige uit sociale huurwoningen bestaat, bedraagt de tenlasteneming 100% van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;
- 3° als de verrichting betrekking heeft op de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen buiten een bestaande woonkern of op de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, buiten een bestaande woonkern, bedraagt de tenlasteneming 80% van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;
- 4° als de verrichting deel uitmaakt van een renovatieproject voor woningen van een wijk of buurt waaraan de initiatiefnemer deelneemt door een of meer woningen in de wijk of buurt die hem toebehoren, te renoveren, bedraagt de tenlasteneming 60% van het bedrag, vermeld in paragraaf 1;
- 5° het gedeelte van een technisch ondeelbare verrichting die andere gemeenschappelijke belangen dan de belangen van de sociale huurwoningen die tot het project behoren, of de belangen van de sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, ten goede komt, wordt ten laste genomen voor 60%;
- 6° een verrichting die enerzijds de belangen van de sociale huurwoningen die tot het project behoren of de belangen van de sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, en anderzijds andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt ten laste genomen op basis van door de minister vastgestelde criteria voor evenredige verdeling.

Het maximumbedrag van de tenlasteneming, berekend conform het eerste lid, wordt vastgesteld op 20.000 euro, inclusief btw, per bestaande of toekomstige sociale huurwoning of per bestaande of toekomstige sociale huurwoning, sociale koopwoning of bescheiden huurwoning in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, met ontsluiting via de aan te leggen of aan te passen wooninfrastructuur.

Op gemotiveerd verzoek van de VMSW kan de minister beslissen dat de tenlasteneming, berekend conform het eerste lid, het maximumbedrag, vermeld in het tweede lid, met ten hoogste 50% mag overschrijden. In haar verzoek licht de VMSW toe welke elementen tot een overschrijding van het maximumbedrag leiden en om welke redenen het Vlaamse Gewest de overschrijding toch ten laste zou moeten nemen.

§4. De kosten van meerwerken worden ten laste genomen conform de bepalingen van artikel 5.61, §5.

Art. 5.63. §1. Voor de verrichting, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 1°, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som, inclusief de niet-aftrekbare btw, van:

- 1° de kostprijs van het bouwrijp maken, vermeld in artikel 5.61, §2;
- 2° de algemene kosten, forfaitair vastgesteld op 10% van de kostprijs, inclusief decontractuele prijsherzieningen.

Als het een verrichting voor de realisatie van sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, betreft, wordt de som, vermeld in het eerste lid, verhoogd met het gedeelte van de verschuldigde btw op de verkoopprijs van de sociale koopwoningen als gevolg van de verrekening van de subsidie met de verkoopprijs voor de berekening van de btw.

De subsidie bedraagt 100% van het subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid.

Als een verrichting enerzijds de belangen van de sociale huurwoningen die tot het project behoren of de belangen van de sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, en anderzijds andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt de subsidie berekend op basis van de door de minister vastgestelde criteria voor evenredige verdeling.

§2. Voor de verrichtingen, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 2°, 3° en 4°, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som, inclusief de niet-aftrekbare btw, van:

- 1° de kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken, van de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen of van de uitvoering van de aanpassingswerken aan de woonomgeving, vermeld in artikel 5.62, §2;
- 2° de algemene kosten, forfaitair vastgesteld op 10% van de kostprijs, inclusief de contractuele prijsherzieningen.

Als het een verrichting voor de realisatie van sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, betreft, wordt de som, vermeld in het eerste lid, verhoogd met het gedeelte van de verschuldigde btw op de verkoopprijs van de sociale koopwoningen als gevolg van de verrekening van de subsidie met de verkoopprijs voor de berekening van de btw.

De subsidie wordt berekend conform artikel 5.62, §3, eerste lid, met dien verstande dat:

- 1° met "de tenlasteneming" telkens "de subsidie" bedoeld wordt en dat met "het bedrag, vermeld in paragraaf 1" telkens "het subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid" bedoeld wordt;
- 2° het maximumbedrag van de subsidie per bestaande of toekomstige sociale huurwoning of per bestaande of toekomstige sociale huurwoning, sociale koopwoning of bescheiden huurwoning in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, met ontsluiting via de aan te leggen of aan te passen wooninfrastructuur wordt vastgesteld op:
 - a) 20.000 euro, inclusief btw, in geval van een openbare of niet-openbare procedure conform de overheidsopdrachtenwetgeving;
 - b) 16.000 euro, inclusief btw, in andere gevallen.

Als voor een verrichting als vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 2°, 3° of 4°, zowel tenlastenemingen als subsidies verleend worden, is een cumulatie mogelijk tot een maximumbedrag van 20.000 euro, inclusief btw, per bestaande of toekomstige sociale huurwoning of per bestaande of toekomstige sociale huurwoning, sociale koopwoning of bescheiden huurwoning in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, met ontsluiting via de aan te leggen of aan te passen wooninfrastructuur, naar rato van het deel of de delen van de verrichting waarvoor de procedure van een openbare of niet-openbare procedure conform de overheidsopdrachtenwetgeving wordt toegepast.

Op gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer en na advies van de VMSW kan de minister beslissen dat de som van de tenlastenemingen en subsidies, respectievelijk berekend conform artikel 5.62, §3, eerste lid, en het derde lid van deze paragraaf, het maximumbedrag, vermeld in het vierde lid, met ten hoogste 50% mag overschrijden. In zijn verzoek licht de initiatiefnemer toe welke elementen tot een overschrijding van het maximumbedrag leiden en om welke redenen het Vlaamse Gewest de overschrijding toch ten laste zou moeten nemen of zou moeten subsidiëren.

§3. De kosten voor meerwerken kunnen gesubsidieerd worden als de VMSW, op basis van door de initiatiefnemer aangebrachte gegevens, oordeelt dat ze bestemd en noodzakelijk zijn voor de oprichting of de bruikbaarheid van de sociale huurwoningen die tot het project behoren, of van de sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60.

Art. 5.64. Per begrotingsjaar kan de minister slechts overschrijdingen van de maximumbedragen, vermeld in artikel 5.62, §3, tweede lid, en in artikel 5.63, §2, vierde lid, ten laste nemen of subsidiëren tot maximaal 3% van het daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap voorziene budget voor de verrichtingen, vermeld in artikel 5.57, eerste lid.

Art. 5.65. §1. Als voor een verrichting als vermeld in artikel 5.57, eerste lid, een tenlasteneming of een subsidie is aangevraagd, geldt het verstrijken van een termijn van veertien kalenderdagen vanaf een verzoek tot toewijzing op een jaarbudget als vermeld in artikel 4.28, §2, derde lid, als beslissing tot toekenning van de tenlasteneming of de subsidie.

§2. Voor de uitbetaling van de subsidies, vermeld in artikel 5.63, §1, tweede lid, en §2, tweede lid, worden aan de initiatiefnemers voorschotten uitgekeerd die worden berekend op basis van het gunningsbedrag van de werken, inclusief btw.

De voorschotten worden als volgt uitbetaald:

- 1° een eerste schijf van 30% van het subsidiebedrag na de overlegging van het aanvangsbevel;
- 2° een tweede schijf van 30% van het subsidiebedrag als de kostprijs van de uitgevoerde werkzaamheden, met uitzondering van de kosten van meerwerken en de prijsherzieningen, meer bedraagt dan 75% van het voorschot, vermeld in punt 1°;
- 3° een derde schijf van 30% van het subsidiebedrag als de kostprijs van de uitgevoerde werkzaamheden, met uitzondering van de kosten van meerwerken en de prijsherzieningen, meer bedraagt dan 75% van de voorschotten, vermeld in punt 1° en 2°.

Het saldo van het subsidiebedrag wordt uitbetaald na de goedkeuring van de eindafrekening.

Art. 5.66. De grond waarin of waarop de verrichtingen, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 2° en 4°, worden uitgevoerd, en de wooninfrastructuur zelf worden uiterlijk twaalf maanden na de voorlopige oplevering van de weg- en rioleringswerkzaamheden aan de gemeente overgedragen om in het gemeentelijk openbaar domein te worden opgenomen.

De initiatiefnemer kan de gemeenschapsvoorzieningen conform artikel 5.24, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, binnen de termijn,

vermeld in het eerste lid, aan de gemeente overdragen om in het gemeentelijk openbaar domein te worden opgenomen.

De overdracht, vermeld in het eerste en het tweede lid, wordt geregeld bij akte, verleden door een notaris, als de gemeente in kwestie daarmee instemt, of door de burgemeester met toepassing van artikel 9 van de wet van 27 mei 1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening voor openbaar nut, en op basis van een opmetingsplan van de initiatiefnemer.

Art. 5.67. Deze afdeling is van overeenkomstige toepassing op de verrichtingen, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, met dien verstande dat:

- 1° met "sociale huurwoningen" telkens de huurwoningen worden bedoeld die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter;
- 2° met "sociale huur- en koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60" telkens de huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen worden bedoeld die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter waarin het aandeel huurwoningen minimaal 80% bedraagt van het totale aantal te realiseren huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen.

Als de kandidaat-koper of -erfpachtnemer van een koopwoning of een kavel die gefinancierd is met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb, niet voldoet aan de inkomensvoorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1, wordt het bedrag van de tenlasteneming of het bedrag van de forfaitaire subsidie voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur verrekend in de verkoopprijs van de woning of kavel of verrekend in de erfpachtcanon.

De verkoper of erfpachtgever betaalt conform artikel 13 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 het bedrag van de tenlasteneming of de forfaitaire subsidie terug aan het Vlaamse Gewest, ten bate van het Fonds voor de Huisvesting, vermeld in boek 5, deel 1, titel 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Afdeling 2. Beoordeling van de ligging in een bestaande woonkern

Art. 5.68. §1. Het agentschap oordeelt of een project in een bestaande woonkern ligt. Het levert daarvoor een attest "ligging in een bestaande woonkern" af.

§2. De initiatiefnemer kan het agentschap, vermeld in paragraaf 1, een aanvraag van een attest 'ligging in een bestaande woonkern' bezorgen.

Binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de aanvraag, vermeld in het eerste lid, oordeelt het agentschap of het project in een bestaande woonkern ligt. Het agentschap voert de beslissing in het Projectportaal, vermeld in artikel 4.12, in en brengt de initiatiefnemer op de hoogte. De vaststelling van de ligging in een bestaande woonkern wordt neergelegd in een attest, dat in voorkomend geval bij de beslissing van het agentschap gevoegd wordt.

Als het agentschap vanwege de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet opvragen, wordt de vervaltermijn, vermeld in het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de ontvangst van de bijkomende documenten of inlichtingen.

Als het agentschap niet tijdig een beslissing neemt, wordt het project geacht in een bestaande woonkern te liggen.

§3. De initiatiefnemer van wie de aanvraag van een attest 'ligging in een bestaande woonkern' afgewezen wordt, kan daartegen beroep aantekenen.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een beveiligde zending op het adres van het agentschap, vermeld in paragraaf 1. De minister doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de betekening van het beroepschrift.

Een weigering van het agentschap om een attest 'ligging in een bestaande woonkern' af te geven, is definitief als binnen een termijn van dertig kalenderdagen, die ingaat op de dag nadat het agentschap de beslissing heeft meegedeeld, geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak van de minister over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de termijn van vijfenveertig kalenderdagen, vermeld in het tweede lid.

Het agentschap voert de beslissing van de minister over het beroep in het Projectportaal, vermeld in artikel 4.12, in en brengt de initiatiefnemer met een beveiligde zending op de hoogte. In voorkomend geval wordt een attest "ligging in een bestaande woonkern" bij de beslissing van de minister gevoegd.

Als vanwege de onvolledigheid van het dossier bijkomende documenten of inlichtingen opgevraagd moeten worden, wordt de vervaltermijn, vermeld in het tweede lid, geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag na de betekening met een beveiligde zending van de bijkomende documenten of inlichtingen.

§4. In paragraaf 3 wordt verstaan onder beveiligde zending: een van de volgende betekeningwijzen:

- 1° een aangetekende brief;
- 2° een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 3° elke andere betekeningwijze die door de minister is toegestaan, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

Hoofdstuk 3. Toezicht, controle en handhaving

Art. 5.69. Met behoud van de toepassing van artikel 3, tweede lid, 13°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen is de toezichthouder bevoegd om controle uit te oefenen op de aanwending van de tenlastenemingen en subsidies, toegekend conform hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 4. Indexatiebepaling

Art. 5.70. De maximumbedragen, vermeld in artikel 5.62, §3, tweede lid, en artikel 5.63, §2, derde en vierde lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan

de evolutie van de ABEX-index van november van het voorgaande jaar, met als basis de ABEX-index van november 2008. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

Titel 4. Huurverminderingen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 5.71. Om sociale huisvestingsmaatschappijen in staat te stellen huurverminderingen als vermeld in artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, toe te kennen, kent de minister de sociale huisvestingsmaatschappijen een GSC toe volgens de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk.

Art. 5.72. §1. De GSC wordt aan een sociale huisvestingsmaatschappij toegekend als de inkomsten in het referentiejaar, vermeld in hoofdstuk 2, lager zijn dan de uitgaven in het referentiejaar, vermeld in hoofdstuk 3.

De inkomsten en uitgaven, vermeld in het eerste lid, van een sociale huisvestingsmaatschappij hebben betrekking op alle sociale huurwoningen in eigendom of in huur van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie, met uitzondering van alle woningen binnen een woonproject met sociaal karakter die gefinancierd zijn met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb, en op alle niet-residentiële ruimten van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie die gesubsidieerd zijn door het Vlaamse Gewest.

Voor de toepassing van het tweede lid wordt een niet-residentiële ruimte van een sociale huisvestingsmaatschappij vermoed gesubsidieerd te zijn door het Vlaamse Gewest, tenzij de sociale huisvestingsmaatschappij aantoont dat de realisatie ervan met eigen middelen is bekostigd en dat er geen overeenkomstige financieringskosten in de uitgaven voor de GSC worden verrekend.

§2. De GSC voor een referentiejaar is gelijk aan het negatieve verschil tussen de inkomsten en uitgaven van dat referentiejaar, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, na de verrekening van eventuele positieve saldo's van voorgaande referentie jaren conform het tweede lid.

Als de inkomsten in een referentiejaar hoger zijn dan de uitgaven in datzelfde referentiejaar, dat ten vroegste 2011 betreft, wordt het positieve saldo overgedragen naar het volgende referentiejaar. Als zich in het volgende referentiejaar een negatief saldo voordoet, wordt dat met het positieve saldo van het voorgaande referentiejaar verrekend. Het eventuele resterende positieve saldo wordt verder overgedragen naar de volgende referentie jaren, waarbij het positieve saldo van het vroegste referentiejaar als eerste wordt verrekend. In het zesde jaar na het oorspronkelijke referentiejaar vervalt het eventuele resterende positieve saldo van dat oorspronkelijke referentiejaar.

Art. 5.73. §1. De minister stelt de berekeningswijze van de GSC vast. De VMSW berekent jaarlijks de GSC aan de hand van de gegevens uit het referentiejaar, die de sociale huisvestingsmaatschappijen elektronisch ter beschikking stellen van de VMSW volgens de procedure die de minister vaststelt. In het kader van beleidsevaluatie stelt de VMSW ter uitvoering van boek 2, deel 5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dezelfde gegevens ook ter beschikking van het agentschap.

De minister kan de uitbetaling van de GSC of een gedeelte ervan gedurende maximaal vijf jaar inhouden als een sociale huisvestingsmaatschappij de gegevens, vermeld in het eerste lid, niet of laattijdig ter beschikking stelt.

§2. In het referentiejaar wordt aan de sociale huisvestingsmaatschappij een voorschot op de GSC toegekend. Bij de vaststelling van het voorschot op de GSC wordt rekening gehouden met de evolutie van de inkomsten en uitgaven van de voorbije jaren, en met de beschikbare informatie over het referentiejaar zelf. De sociale huisvestingsmaatschappij waaraan het voorgaande referentiejaar een GSC is toegekend, ontvangt een voorschot van maximaal 90% van de voor het voorgaande referentiejaar toegekende GSC. De minister kan de nadere voorwaarden voor het vaststellen van het voorschot op de GSC bepalen en legt de verdere voorwaarden voor de uitbetaling van de GSC aan de sociale huisvestingsmaatschappijen vast.

In het jaar dat volgt op het referentiejaar wordt de definitieve GSC vastgesteld op basis van de gegevens over het referentiejaar. Het saldo van de GSC wordt verrekend met het voorschot op de GSC voor het volgende referentiejaar.

§3. Als aanvullende informatie later uitwijst dat de berekening van de GSC niet correct was, wordt het saldo verrekend bij de vaststelling van het voorschot voor het lopende referentiejaar, op voorwaarde dat die verrekening maximaal vijf jaar na het oorspronkelijke referentiejaar plaatsvindt. Als een door een sociale huisvestingsmaatschappij te veel ontvangen bedrag niet verrekend kan worden omdat er geen GSC meer verschuldigd is aan de sociale huisvestingsmaatschappij, stelt de sociale huisvestingsmaatschappij het te veel ontvangen bedrag ter beschikking van de VMSW binnen een jaar nadat de VMSW om terugbetaling van het te veel ontvangen bedrag heeft verzocht, op voorwaarde dat het verzoek binnen vijf jaar na het referentiejaar plaatsvindt.

§4. In geval van een fusie van twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen, een herstructurering door splitsing, of bij inbreng van een bedrijfstak of een algemeenheid in een sociale huisvestingsmaatschappij, wordt de GSC voor het referentiejaar waarin de fusie, splitsing of inbreng plaatsvindt, ongeacht de datum van de boekhoudkundige retroactiviteit, met ingang van 1 januari van dat referentiejaar berekend door de betrokken verrichtingen van alle vennootschappen of delen van vennootschappen samen te voegen op basis van de vennootschappen die ontstaan na de fusie, splitsing of inbreng. Voor de referentie jaren die de fusie voorafgaan, worden de GSC en eventuele latere correcties daarop berekend voor de afzonderlijke vennootschappen, zonder onderlinge verrekening. De resulterende bedragen komen ten goede van of zijn verschuldigd door de fusievennootschap, en worden in geval van een splitsing of inbreng verdeeld op basis van de verdeling van het vermogen die in de splitsings- of inbrengakte is bepaald.

In het referentiejaar waarin de fusie plaatsvindt, vervallen alle eventuele positieve saldi van de voorgaande referentie jaren, vermeld in artikel 5.72, §2, tweede lid.

Hoofdstuk 2. De inkomsten

Art. 5.74. De volgende inkomsten van de sociale huisvestingsmaatschappij worden in aanmerking genomen voor de berekening van de GSC:

1° de theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 5.75, §1;

- 2° de positieve interest op de rekening-courant bij de VMSW;
- 3° de positieve interest van andere rekeningen dan die bij de VMSW;
- 4° de financiële tegemoetkomingen, vermeld in:
 - a) artikel 5.12 en artikel II.5 en III.9 van bijlage 15, die bij dit besluit is gevoegd;
 - b) artikel 4 tot en met 11 en artikel 12 tot en met 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
 - c) artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie;
 - d) artikel 2, eerste lid, b) van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen;
- 5° de korting, toegekend op basis van artikel 4.82, als ze werd verrekend met de vergoeding die verschuldigd is op basis van artikel 4.80;
- 6° andere door de minister te bepalen inkomsten, na overleg met de sector en na mededeling aan de Vlaamse Regering;
- 7° de vergoeding, vermeld in artikel 6.60, §1, eerste lid, als de plaatsing van de fotovoltaïsche installatie is gefinancierd met een marktconforme lening als vermeld in artikel 5.44, §2, eerste lid.

Art. 5.75. §1. De theoretische huurinkomsten zijn de reële huurinkomsten van alle woningen of gebouwen in eigendom of in huur van de sociale huisvestingsmaatschappij die conform artikel 5.72, §1, in aanmerking genomen worden voor de GSC-berekening.

Met betrekking tot de sociale huurwoningen die verhuurd worden volgens boek 6, wordt in afwijking van het eerste lid rekening gehouden met de huurinkomsten die de sociale huisvestingsmaatschappij in het referentiejaar zou ontvangen in de veronderstelling dat alle huurders gedurende de twaalf maanden van het referentiejaar de volledig verschuldigde, reële huurprijs betalen. Voor die berekening wordt rekening gehouden met de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 6.52.

Als de verhuring van een sociale huurwoning als vermeld in het tweede lid, gedurende een bepaalde periode van het jaar onderbroken is door niet-structurele leegstand, wordt daarvoor gedurende die periode de gemiddelde verschuldigde reële huurprijs van alle zittende huurders in het referentiejaar van die sociale huisvestingsmaatschappij in aanmerking genomen.

Als artikel 7.51, §2, op een of meer woningen van de sociale huisvestingsmaatschappij van toepassing is, wordt, met behoud van het tweede, derde en vierde lid, voor de vaststelling van de theoretische huurinkomsten rekening gehouden met de totale huurprijs, met toepassing van artikel 6.46 tot en met 6.55.

§2. Voor de berekening van de GSC wordt de positieve interest op de rekening-courant bij de VMSW, vermeld in artikel 5.74, 2°, verminderd met het product van de interestvoet op de rekening-courant op lange termijn en het bedrag van 15.000 euro per volle schijf van 500 sociale huurwoningen in het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij. De vermindering bedraagt maximaal 20.000 euro.

Hoofdstuk 3. Uitgaven

Art. 5.76. De volgende uitgaven van de sociale huisvestingsmaatschappij worden in aanmerking genomen voor de berekening van de GSC:

- 1° de onroerende voorheffing, vermeld in artikel 5.77, §1;
- 2° de kapitaals- en interestlasten van leningen die aangegaan zijn bij de VMSW, vermeld in artikel 5.77, §2, in voorkomend geval verminderd met de verleende tussenkomst in de leningslast, vermeld in artikel 5.44, §3, en de verleende tussenkomst in de prefinanciering, vermeld in artikel 5.47, §1;
- 3° de kapitaals- en interestlasten van leningen, die aangegaan zijn bij een andere instelling dan de VMSW voor 1 januari 2008, waarvan kan worden aangetoond dat ze rechtstreeks zijn aangewend voor de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen;
- 4° de huurachterstand, forfaitair vastgesteld op 1% van de theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 5.75, §1;
- 5° de kosten die verbonden zijn aan leegstand, forfaitair vastgesteld op 1,5% van de theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 5.75, §1;
- 6° de algemene werkings- en onderhoudskosten, vermeld in artikel 5.77, §3;
- 7° de kosten voor een sociale dienst, vermeld in artikel 5.77, §4;
- 8° de vergoeding voor geïnvesteerde rekening-courantmiddelen, vermeld in artikel 5.77, §5;
- 9° de vergoeding, verschuldigd op basis van artikel 4.79;
- 10° het bedrag, verschuldigd op basis van artikel 4.77;
- 11° de erfpachtcanon, vermeld in artikel III.4 van de bijlage 15, die bij dit besluit is gevoegd;
- 12° de huurprijs die betaald is met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen;
- 13° de met toepassing van artikel 6.53 effectief verrekenende vermindering van de onroerende voorheffing;
- 14° forfaitaire werkingskosten van 10.000 euro per maand voor de projectbegeleiding van sociale woonprojecten met geraamde investeringskosten van minimaal 25.000.000 euro, gedurende een periode van maximaal zestig maanden vanaf de kennisgeving van de gunning van het project. Dit sociale woonproject heeft betrekking op één locatie en vormt een geografisch en technisch samenhangend geheel;
- 15° de kosten voor het vervullen van de functie van een conciërge, vermeld in artikel 5.77, §6;
- 16° andere door de minister te bepalen uitgaven, na overleg met de sector en na mededeling aan de Vlaamse Regering.

In afwijking van het eerste lid, 2°, en met behoud van de toepassing van het derde en vierde lid worden de kapitaals- en interestlasten van een lening bij de VMSW die is verstrekt vanaf 1 januari 1996 en op 31 december 2012 nog niet volledig is terugbetaald, niet in aanmerking genomen voor de berekening van de GSC als de totale looptijd van de lening in kwestie, namelijk het aantal jaren tussen de begin- en eindtermijn van de kapitaalaflossingen, minder dan dertig jaar is.

De VMSW geeft de sociale huisvestingsmaatschappijen vanaf 2013 de mogelijkheid om bij haar aangegane leningen met een looptijd van minder dan dertig jaar die op 31 december van het volgende jaar nog niet volledig zijn terugbetaald, vervroegd terug te betalen met een nieuwe marktconforme lening met een looptijd van dertig jaar, in die zin dat de totale looptijd van bij de

aanvang van de kapitaalaflossing op de vervroegd terugbetaalde lening tot de laatste aflossing op de nieuwe lening dertig jaar bedraagt. De vertrekbasis voor die herfinanciering is dan 31 december van het voorgaande jaar voor de bepaling van de resterende looptijd en het uitstaande saldo. De verschuldigde wederbeleggingsvergoeding kan mee in de nieuwe lening worden opgenomen.

In de GSC van het referentiejaar waarin de lening wordt gehefinancierd, wordt rekening gehouden met de aflossingen volgens de aflossingstabel van de nieuw afgesloten lening.

Art. 5.77. §1. De onroerende voorheffing betreft de aanslag voor het referentiejaar. Als de aanslag met betrekking tot het referentiejaar voor bepaalde woningen of gebouwen nog niet bekend is of voorwerp uitmaakt van een geschil, wordt die aanslag naar best vermogen geschat in het referentiejaar en eventueel later verrekend op de wijze, vermeld in artikel 5.73, §3.

§2. De kapitaals- en interestlasten van leningen bij de VMSW bevatten alle lasten, uitgezonderd de vervroegde kapitaalaflossingen of kapitaalaflossingen op overbruggingskredieten en de eventuele wederbeleggingsvergoedingen of andere kosten die te wijten zijn aan de aflossingen, met betrekking tot volgende leningen:

- 1° de leningen bij de VMSW met betrekking tot sociale huurwoningen, uitgezonderd de aanvullende leningen, vermeld in artikel 5.44, §2, tweede lid, en de bulletleningen, vermeld in artikel 5.44, §1;
- 2° de bulletleningen, vermeld in artikel 5.44, §1, eerste lid, met betrekking tot de strategische grondaankoop en gedurende de eerste tien jaar na het aangaan van de leningen;
- 3° de leningen met toepassing van:
 - a) het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
 - b) het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie;
 - c) het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale woningen.

§3. Na mededeling aan de Vlaamse Regering wordt de wijze van berekening van de algemene werkings- en onderhoudskosten vastgesteld door de minister op basis van geëvalueerde objectieve gegevens die de sociale huisvestingsmaatschappijen aanreiken volgens de richtlijnen van de minister.

§4. Voor de kosten voor een sociale dienst wordt per volledige schijf van 500 sociale huurwoningen in het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij forfaitair een uitgave van 20.000 euro gerekend, op voorwaarde dat de sociale huisvestingsmaatschappij aantoonbaar dat ze per volledige schijf effectief minstens een personeelslid halftijds inzet voor de basisbegeleidingstaken, die de minister vaststelt.

§5. De vergoeding voor geïnvesteerde rekening-courantmiddelen is gelijk aan de interest op een marktconforme lening met een afbetalingstermijn van dertig jaar, van kracht op 1 januari van het referentiejaar, verhoogd met 0,5 procentpunt, vermenigvuldigd met de som van de subsidiabele bedragen met betrekking tot de verrichtingen, vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, die met eigen middelen die de sociale huisvestingsmaatschappij beschikbaar heeft op de rekening-courant bij de VMSW, zijn bekostigd.

De vergoeding voor geïnvesteerde rekening-courantmiddelen wordt gedurende dertig jaar verrekend voor die verrichtingen, vanaf het jaar van de opname ervan in een uitvoeringsprogramma of de meerjaren- en kortetermijnplanning, vanaf 1 januari 2008.

§6. De kosten voor het vervullen van de functie van conciërge worden in aanmerking genomen op voorwaarde dat de conciërge wordt aangeworven in het kader van een erkenning voor lokale diensteneconomie als vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 4 juli 2008 betreffende de erkenning van initiatieven huisbewaarder in de sociale huisvesting in het kader van de lokale diensteneconomie.

De kosten die conform het eerste lid in aanmerking genomen worden, zijn gelijk aan het totale bedrag van de bewezen loon- en omkaderingskosten voor het vervullen van de functie van een conciërge, in voorkomend geval verminderd met de volgende premies of betoelagingen:

- 1° de loonpremie en de omkaderingspremie, toegekend in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 oktober 2007 betreffende de lokale diensteneconomie;
- 2° de doelgroepvermindering, toegekend in het kader van het koninklijk besluit van 16 mei 2003 tot uitvoering van het hoofdstuk 7 van titel IV van de programmawet van 24 december 2002 betreffende de harmonisering en vereenvoudiging van de regelingen inzake verminderingen van de sociale zekerheidsbijdragen;
- 3° de lokale en bovenlokale cofinanciering in het kader van de erkenning van lokale diensteneconomie;
- 4° alle andere tegemoetkomingen in de loon- en omkaderingskosten.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid worden de kosten die conform het tweede lid in aanmerking worden genomen, beperkt tot 40.000 euro per voltijds equivalent dat de functie van conciërge uitoefent.

Hoofdstuk 4. Toezicht, controle en handhaving

Art. 5.78. De vergoeding voor geïnvesteerde rekening-courantmiddelen, vermeld in artikel 5.77, §5, kan alleen worden toegepast als de sociale huisvestingsmaatschappij de bepalingen inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.34 tot en met 4.38, correct uitvoert.

Hoofdstuk 5. Indexatiebepaling

Art. 5.79. Het bedrag met betrekking tot de vrijstelling op de rekening-courant, vermeld in artikel 5.75, §2, en het bedrag met betrekking tot de sociale dienst, vermeld in artikel 5.77, §4, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, naar het gezondheidsindexcijfer van de maand december van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 102,15 van 2005. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

Het bedrag, vermeld in artikel 5.77, §6, derde lid, wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, naar het gezondheidsindexcijfer van de maand december van het voorgaande jaar en met

als basis het gezondheidsindexcijfer van 110,90 van 2009. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

Titel 5. Sociaal woonbeleidsconvenant

Art. 5.80. Met toepassing van artikel 5.52, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de minister volgens de regeling, vermeld in dit artikel, met een of meer gemeenten een sociaal woonbeleidsconvenant sluiten.

Als het agentschap op basis van de jaarlijkse meting van het sociaal woonaanbod, vermeld in artikel 2.59, eerste lid, 1^o, vaststelt dat een gemeente in aanmerking komt voor het sluiten van een sociaal woonbeleidsconvenant, brengt het de gemeente daarvan met een beveiligde zending op de hoogte.

In het tweede lid wordt verstaan onder beveiligde zending: een van de volgende betekeningswijzen:

- 1^o een aangetekende brief;
- 2^o een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 3^o een elektronische aangetekende zending;
- 4^o elke andere betekeningswijze die door de minister is toegestaan, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.

De kennisgeving, vermeld in het tweede lid, geeft de gemeente de mogelijkheid om een sociaal woonbeleidsconvenant te sluiten. In het convenant verbindt de gemeente zich ertoe samen met de lokale woonactoren binnen een periode van drie jaar de uitvoering of de gunningsprocedure op te starten van een bepaald aantal sociale huurwoningen in projecten op haar grondgebied.

Een gemeente kan pas een nieuw convenant sluiten als de duurtijd van het vorige convenant is afgelopen.

Deel 3. Subsidie voor woonwagenterreinen

Titel 1. Algemene bepalingen

Art. 5.81. In dit deel wordt verstaan onder:

- 1^o initiatiefnemer: een instantie als vermeld in artikel 5.55 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2^o renovatie: de uitvoering van structurele of bouwfysische ingrepen die aan al de volgende voorwaarden voldoen:
 - a) de ingrepen hebben betrekking op de infrastructuur, op de collectieve of individuele dienstgebouwen of op de technische uitrusting van het woonwagenterrein of de dienstgebouwen;
 - b) de ingrepen worden uitgevoerd voor het volledige woonwagenterrein of voor alle standplaatsen of dienstgebouwen die in dezelfde fase zijn gerealiseerd.

Art. 5.82. Binnen de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbaar zijn, kan de minister, onder de voorwaarden vermeld in dit deel en de uitvoeringsmaatregelen ervan, de subsidie, vermeld in artikel 5.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, verlenen aan de initiatiefnemers die, afzonderlijk of in onderlinge samenwerking, woonwagenterreinen verwerven, inrichten, renoveren of uitbreiden.

Titel 2. Initiatiefnemers en subsidievoorwaarden

Art. 5.83. §1. Het woonwagenterrein ligt in een gezonde omgeving, waar gemakkelijk een aansluiting op bestaande infrastructuur gerealiseerd kan worden. In de omgeving zijn primaire voorzieningen van dagelijkse, commerciële, dienstverlenende en socioculturele aard beschikbaar.

De omvang van het woonwagenterrein stemt overeen met de lokale behoeften. De oppervlakte van een standplaats op een residentieel woonwagenterrein bedraagt minimaal 150 m² en maximaal 250 m², en de standplaats is uitgerust met een individueel dienstgebouw. De oppervlakte van een standplaats op een doortrekkersterrein bedraagt minimaal 100 m² en maximaal 200 m².

Elke nieuwe inplanting of uitbreiding van een bestaand woonwagenterrein wordt vóór de subsidieaanvraag besproken op een lokaal woonoverleg als vermeld in artikel 2.2, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Op het lokaal woonoverleg wordt besproken op welke manier het woonwagenterrein tegemoetkomt aan de lokale behoeften en hoe de inspraak van de woonwagengebwoners gewaarborgd zal worden.

§2. De initiatiefnemer wijst een contactpersoon aan met ervaring en deskundigheid op het gebied van wonen, woonwagengebwoners of integratie, die als aanspreekpunt fungeert en de inspraak van de woonwagengebwoners bevordert in alle aangelegenheden met betrekking tot het woonwagenterrein.

§3. De initiatiefnemer verbindt zich ertoe:

- 1° het woonwagenterrein, waarvoor een subsidie is verkregen, in te richten en in gebruik te nemen binnen een jaar na de voorlopige oplevering van de collectieve of individuele dienstgebouwen of de uitgevoerde renovatiewerken;
- 2° in geval van verwerving van een onroerend goed met het oog op de inrichting van een woonwagenterrein, waarvoor een subsidie is verkregen, een ontwerp dossier als vermeld in artikel 5.89, in te dienen binnen twee jaar na de uitbetaling van het saldo, vermeld in artikel 5.90, §1, 2°;
- 3° de subsidie terug te betalen, vermeerderd met de wettelijke intresten, als hij zich niet houdt aan de verbintenissen, vermeld in punt 1° en 2° of, in voorkomend geval, aan de verbintenis, vermeld in het derde lid;
- 4° de subsidie pro rata terug te betalen, vermeerderd met de wettelijke intresten, als hij de bestemming van het terrein wijzigt zonder de toestemming van het agentschap;
- 5° de subsidie pro rata terug te betalen, vermeerderd met de wettelijke intresten, als hij het woonwagenterrein geheel of gedeeltelijk vervreemdt binnen een termijn van twintig jaar na de ingebruikname, vermeld in punt 1°;
- 6° de subsidie pro rata terug te betalen, vermeerderd met de wettelijke intresten, als hij de normen, vermeld in artikel 5.84, niet naleeft.

De bepalingen, vermeld in het eerste lid, 3° tot 6°, gelden met behoud van de toepassing van artikel 13 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.

Als de initiatiefnemer de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij is, verbindt hij zich ertoe met de gemeente of het OCMW een overeenkomst te sluiten voor het beheer van het woonwagenterrein.

§4. De initiatiefnemer verbindt zich ertoe de woonwagenebewoners te sensibiliseren over de kwaliteit van hun woonwagen aan de hand van het richtinggevend model van technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woonwagens, dat de minister vaststelt.

De initiatiefnemer van een residentieel woonwagenterrein verbindt zich ertoe geen woonwagens toe te laten groter dan 200 m². De initiatiefnemer van een doortrekkersterrein verbindt zich ertoe geen woonwagens toe te laten groter dan 150 m².

Als de initiatiefnemer de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij is, verbindt hij zich ertoe in de overeenkomst, vermeld in paragraaf 3, derde lid, afspraken te maken over die sensibilisering.

Art. 5.84. De toekenning van de subsidie is afhankelijk van de naleving van de normen die de minister vaststelt voor een minimale uitrusting met individuele en collectieve nutsvoorzieningen, voor de wegen-, riolerings- en omgevingswerken, voor de individuele en collectieve dienstgebouwen, voor de standplaatsen en voor het beheer.

Titel 3. Aanvraag, toekenning en uitbetaling van de subsidie

Art. 5.85. Het bedrag van de subsidie wordt vastgesteld op maximaal 100% van de kostprijs voor de verwerving, inrichting of uitbreiding van een woonwagenterrein.

Het bedrag van de subsidie wordt vastgesteld op maximaal 90% van de kostprijs voor de renovatie van een woonwagenterrein.

Art. 5.86. §1. Voor de verwerving van een onroerend goed met het oog op de inrichting van een woonwagenterrein komen de volgende investeringen in aanmerking voor de subsidie:

- 1° de prijs of de onteigeningsvergoeding;
- 2° de registratie- en notariskosten;
- 3° de kosten voor de opmeting van het onroerend goed;
- 4° de kosten voor het grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek.

De initiatiefnemer doet bij een verwerving een beroep op de Vlaamse Belastingdienst met toepassing van artikel 5 van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex. Bij een aankoop in volle eigendom wordt de prijs, vermeld in het eerste lid, 1°, beperkt tot de raming van de aankoopprijs die wordt opgemaakt door de Vlaamse commissarissen. Bij verkrijging van een recht van erfpacht of een recht van opstal wordt de prijs, vermeld in het eerste lid, 1°, beperkt tot 25% van de raming van de aankoopprijs van de volle eigendom, opgemaakt door de Vlaamse commissarissen voor een overeenkomst met een looptijd van maximaal veertig jaar. Voor ieder bijkomend jaar looptijd wordt de prijs vermeerderd met een half procentpunt. Bij een verwerving ingevolge onteigening wordt de onteigeningsvergoeding beperkt tot de raming, opgemaakt door de Vlaamse commissarissen. Als de rechter de onteigeningsvergoeding vaststelt, komt die vergoeding in aanmerking voor subsidiëring.

§2. Voor de inrichting, de renovatie en de uitbreiding van een woonwagenterrein komen de volgende kosten in aanmerking voor de subsidie:

- 1° de kostprijs van de opdracht, zoals die bij de eindafrekening wordt vastgesteld;
- 2° de kostprijs voor de uitvoering van aanvullende werken die conform artikel 26, §1, 2°, a), van de Wet Overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006 via onderhandelingsprocedure aan dezelfde opdrachtnemer gegund wordt als de hoofdopdracht;
- 3° de kosten voor archeologische prospecties en opgravingen en, voor zover ze niet begrepen zijn in de kostprijs, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°, voor het grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek, die nodig zijn voor de uitvoering van de werken.

De kosten, vermeld in het eerste lid, zijn beperkt tot het initieel goedgekeurde aanbestedingsbedrag.

Het ereloon van de ontwerper, de kosten voor de aanbesteding en de kosten van het toezicht op de uitvoering worden als algemene kosten van de opdracht beschouwd en worden forfaitair vastgesteld op 7% van de subsidiabele kosten, vermeld in het eerste lid.

Als de werkzaamheden in eigen beheer worden uitgevoerd, wordt de subsidie berekend op basis van de kostenraming voor de aankoop van de materialen, de huur van het materieel dat opgenomen is in het ontwerp dossier, vermeld in artikel 5.89, en de personeelsinzet. Als de werkelijke uitgaven minder bedragen dan geraamd, gebeurt de berekening op basis van de werkelijke kostprijs. De minister kan deze subsidieberekening nader regelen.

Bij de berekening van de subsidie wordt rekening gehouden met het maximumbedrag, vermeld in artikel 5.87.

Art. 5.87. De subsidie voor de individuele of collectieve nutsvoorzieningen, de individuele of collectieve dienstgebouwen en de wegen-, riolerings- en omgevingswerken bedraagt ten hoogste 55.000 euro per standplaats. Dat bedrag wordt gekoppeld aan de ABEX-index en jaarlijks aangepast in de maand januari met als basis de ABEX-index van 1 januari 2016.

Art. 5.88. De initiatiefnemer dient zijn subsidieaanvraag voor de verwerving van een onroerend goed met het oog op de inrichting van een woonwagenterrein in bij het agentschap. De minister bepaalt de stukken die in de subsidieaanvraag moeten zitten.

Het agentschap bezorgt de initiatiefnemer onmiddellijk een ontvangstbevestiging en beoordeelt de volledigheid van het aanvraagdossier binnen dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de verzending van de ontvangstbevestiging.

Als het aanvraagdossier onvolledig is, brengt het agentschap de initiatiefnemer daarvan op de hoogte. De initiatiefnemer bezorgt de ontbrekende stukken binnen negentig kalenderdagen aan het agentschap.

Als het aanvraagdossier volledig is, bezorgt het agentschap de initiatiefnemer een volledigverklaring.

Het agentschap onderzoekt of het aanvraagdossier in overeenstemming is met de voorwaarden, vermeld in artikel 5.83, §1, en verstrekt een advies over het aanvraagdossier aan de minister.

Binnen negentig kalenderdagen na de volledigverklaring, vermeld in het vierde lid, neemt de minister een principiële beslissing over het al dan niet subsidieerbaar zijn van de geplande verwerving van het onroerend goed.

Het agentschap brengt de initiatiefnemer op de hoogte van de principiële beslissing van de minister.

De initiatiefnemer bezorgt de bewijsstukken van de kosten, vermeld in artikel 5.86, §1, aan het agentschap. Het agentschap legt binnen vijfenveertig kalenderdagen een definitieve subsidieberekening en een voorstel van beslissing voor aan de minister of zijn gemachtigde. De minister of zijn gemachtigde beslist over de toekenning van de definitieve subsidie binnen vijfenveertig kalenderdagen te rekenen vanaf de verzending van de definitieve subsidieberekening en het voorstel van beslissing.

Art. 5.89. De initiatiefnemer dient zijn subsidieaanvraag voor de inrichting, de renovatie of de uitbreiding van een woonwagenterrein, met inbegrip van een ontwerp-dossier, in bij het agentschap. De minister bepaalt de stukken die in de subsidieaanvraag en het ontwerp-dossier moeten zitten.

Het agentschap bezorgt de initiatiefnemer onmiddellijk een ontvangstbevestiging en beoordeelt de volledigheid van het aanvraagdossier binnen dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de verzending van de ontvangstbevestiging.

Als het aanvraagdossier onvolledig is, brengt het agentschap de initiatiefnemer daarvan op de hoogte. De initiatiefnemer bezorgt de ontbrekende stukken binnen negentig kalenderdagen aan het agentschap.

Als het aanvraagdossier volledig is, bezorgt het agentschap de initiatiefnemer een volledigverklaring en stuurt het één exemplaar door naar de VMSW, die nagaat of het ontwerp-dossier in overeenstemming is met de normen, vermeld in artikel 5.84. De VMSW bezorgt haar gemotiveerd advies aan het agentschap binnen vijfenveertig kalenderdagen na ontvangst van het dossier.

Het agentschap onderzoekt of het aanvraagdossier in overeenstemming is met de voorwaarden, vermeld in artikel 5.83, en verstrekt, rekening houdend met het advies van de VMSW over het ontwerp-dossier, een advies over het aanvraagdossier aan de minister.

Binnen negentig kalenderdagen na de volledigverklaring, vermeld in het vierde lid, neemt de minister een principiële beslissing over het al dan niet subsidieerbaar zijn van de geplande investeringen.

Het agentschap brengt de initiatiefnemer op de hoogte van de principiële beslissing van de minister. De goedkeuring van de minister geeft de initiatiefnemer het recht om de gunningsprocedure te starten. De initiatiefnemer vraagt in het bestek een afzonderlijke prijszetting voor elk van de kosten, vermeld in artikel 5.86, §2.

De initiatiefnemer bezorgt de gunningsbeslissing vooraf aan het agentschap dat binnen vijfenveertig kalenderdagen een subsidieberekening en een voorstel van beslissing aan de minister of zijn gemachtigde voorlegt. De minister bepaalt de stukken die bij de gunningsbeslissing moeten zitten. De minister of zijn gemachtigde beslist over de toekenning van de subsidie binnen vijfenveertig kalenderdagen te rekenen vanaf de verzending van de subsidieberekening en het voorstel van beslissing.

Art. 5.90. §1. De subsidie voor een verwerving als vermeld in artikel 5.86, §1, wordt als volgt uitbetaald:

- 1° de subsidie voor de prijs of de kosten van de onteigeningsvergoeding, vermeld in artikel 5.86, §1, eerste lid, 1°, wordt uitbetaald na de principiële beslissing van de minister, vermeld in artikel 5.88, zesde lid. Die subsidie wordt in zoveel mogelijk schijven uitbetaald als de prijs betaald moet worden, zoals vermeld in de overeenkomst van verwerving;
- 2° de subsidie voor de kosten, vermeld in artikel 5.86, §1, eerste lid, 2°, 3° en 4°, wordt uitbetaald na de beslissing van de minister over de toekenning van de definitieve subsidie, vermeld in artikel 5.88, achtste lid.

§2. De subsidie voor werkzaamheden als vermeld in artikel 5.86, §2, wordt als volgt uitbetaald:

- 1° een eerste schijf van 30% van de subsidie wordt uitbetaald na de overlegging van het aanvangsbevel;
- 2° een tweede schijf van 30% van de subsidie wordt uitbetaald als de kostprijs van de uitgevoerde werkzaamheden meer bedraagt dan 75% van het voorschot, vermeld in punt 1° ;
- 3° een derde schijf van 30% van de subsidie wordt uitbetaald als de kostprijs van de uitgevoerde werkzaamheden meer bedraagt dan 75% van de voorschotten, vermeld in punt 1° en 2°.

Het saldo van de subsidie wordt uitbetaald na de goedkeuring van de eindafrekening.

Art. 5.91. De subsidiebedragen die toegestaan zijn met toepassing van dit deel, worden verleend met inachtneming van de voorwaarden van het Besluit nr. 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen.

Het agentschap voert op geregelde tijdstippen, en ten minste om de drie jaar, controles op overcompensatie uit. In geval van een overcompensatie vordert het agentschap het overschot terug. Als het bedrag van de overcompensatie niet meer bedraagt dan 10% van het bedrag van de gemiddelde jaarcompensatie, mag de overcompensatie naar de volgende periode worden overgedragen en op het voor die periode te betalen compensatiebedrag in mindering worden gebracht.

Deel 4. Leningen en waarborgen

Titel 1. Sociale leningen met gewestwaarborg

Hoofdstuk 1. Gewestwaarborg

Art. 5.92. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- 1° bescheiden woning: hetzij een woning die de VMSW, een sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF heeft bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden, hetzij een te bouwen, te kopen, te verbouwen of te behouden woning waarvan de verkoopwaarde, eventueel na de uitvoering van werkzaamheden, maximaal 225.000 euro bedraagt. Dat bedrag wordt verhoogd met 10% als de woning in het werkgebied van Vlabinvest apb ligt, en wordt cumulatief verhoogd met 5%:
 - a) voor elke persoon ten laste;
 - b) voor ieder van de ascendenten van de ontleners die op de datum van de leningsaanvraag ten minste zes maanden met hem samenwoont;
- 2° kostprijs van de werkzaamheden: de door de uitlener geraamde prijs van de werkzaamheden aan de woning, met inbegrip van de btw die daarop verschuldigd is;
- 3° lening: de hypothecaire lening of de opnemings van een voorschot in het kader van een hypothecaire kredietopening;
- 4° ontleners: de particuliere persoon die de lening aangaat en de persoon met wie hij op de datum van de leningsaanvraag wettelijk of feitelijk samenwoont en die samen met de particuliere persoon de woning zal betrekken die met de lening gefinancierd is;
- 5° persoon ten laste:
 - a) de persoon die op de datum van de leningsaanvraag bij de ontleners gedomicilieerd is en die minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald, of die de minister op voorlegging van bewijzen als ten laste beschouwt;
 - b) de minderjarige kinderen van de ontleners die geplaatst zijn of voor wie de ontleners een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven;
 - c) de ontleners of de persoon, vermeld in punt a) en b), die erkend is als ernstig gehandicapt onder de voorwaarden die de minister, op voorstel van de Vlaamse minister, bevoegd voor de personen met een beperking, gesteld heeft;
 - d) het ongeboren kind, vanaf de zesde maand zwangerschap van de ontleners;
- 6° uitlener: de kredietmaatschappij of kredietinstelling die erkend is in het kader van deel 4, titel 1;
- 7° verkoopwaarde van de woning: de conform artikel 5.98 geraamde waarde bij vrijwillige verkoop, met inbegrip van de grond.

Het maximumbedrag, vermeld in het eerste lid, 1°, wordt op 1 januari aangepast aan de gezondheidsindex van de maand november die aan de aanpassing voorafgaat met als basisindex die van de maand november 2012. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 1000 euro.

Art. 5.93. Onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, verleent het Vlaamse Gewest zijn waarborg voor de aflossing van de hoofdsom van de inschuld vermeerderd met een bedrag aan intresten die zijn verschuldigd over een periode van ten hoogste twee jaar voor de leningen die de uitlener toestaat voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een bescheiden woning.

Onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, verleent het Gewest, binnen de plafonds, vermeld in de begrotingsdecreten, ook zijn waarborg voor de aflossing van de hoofdsom en de intresten van de kredieten die aan de kredietmaatschappijen zijn toegestaan, op voorwaarde dat de kredieten uitsluitend bestemd zijn voor de financiering van de leningen, vermeld in het

vorige lid. De gewaarborgde funding kan uitsluitend worden opgenomen en toegestaan voor de financiering van de leningen die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk.

Dit hoofdstuk valt onder de toepassing van het besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economische belang belaste ondernemingen.

Art. 5.94. §1. De ontleners mag geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de datum waarop de lening wordt toegekend. Voor de toepassing van die voorwaarde wordt geen rekening gehouden met de vervreemding van een gedeelte van de eigendom of een gedeelte van het vruchtgebruik tijdens de twee jaar die aan de voormelde datum voorafgaan.

Van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, wordt afgeweken als de ontleners die woning bewoont en die woning aan een van de onderstaande voorwaarden voldoet:

- 1° de woning is ongeschikt of onbewoonbaar en de ontleners verbindt zich ertoe ze te slopen of niet meer als woning te laten dienen zodra hij de woning waarvoor de lening is aangegaan, betreft of zodra de lening is toegestaan als hij de woning al voor het verlijden van de koopakte heeft betrokken. De woning wordt als ongeschikt of onbewoonbaar beschouwd als ze als dusdanig is verklaard, zoals bepaald in artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
- 2° de woning is overbewoond en de ontleners verbindt zich ertoe al zijn onroerende rechten erop af te staan, naar gelang van het geval, op het tijdstip, vermeld in punt 1°. De overbewoning wordt vastgesteld zoals bepaald in boek 3, deel 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§2. De ontleners betreft de bescheiden woning binnen een termijn van twee jaar na de toekenning van de lening en bewoont ze zolang de gewestwaarborg erop geldt. Met instemming van de uitleners kan de leidend ambtenaar van het agentschap, op verzoek van de ontleners, in uitzonderlijke gevallen wegens overmacht een afwijking toestaan op die voorwaarden. De minister kan daarvoor aanvullende voorwaarden stellen.

Art. 5.95. Tenzij de ontleners met betrekking tot de woning waarvoor de lening wordt aangegaan, in aanmerking komt voor een tegemoetkoming van het Vlaamse Gewest voor de bouw of de koop van een woning, legt hij bij de uitleners de volgende documenten voor:

- 1° een verklaring waarin hij op erewoord bevestigt dat hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.94, §1, eerste lid;
- 2° in voorkomend geval, een geldig bewijs over de ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning van de woning, vermeld in artikel 5.94, §1, tweede lid, en de verbintenissen die in dat geval worden aangegaan.

De uitleners ziet erop toe dat de verbintenissen, vermeld in het eerste lid, 2°, nagekomen worden en dat die verbintenissen en de voorwaarden, vermeld in artikel 5.94, §2, worden opgenomen in de leningsovereenkomst.

Art. 5.96. Met behoud van de toepassing van eventuele aanvullende zekerheidsstellingen, opgelegd door de uitlener, wordt de aflossing van de lening gewaarborgd door de inschrijving van een hypotheek in eerste rang op de woning waarop de lening betrekking heeft.

Als het gaat om een aanvullende lening bij de uitlener, die zelf al een lening in eerste rang heeft toegestaan, of om een aanvullende lening na een bijzondere sociale lening, is een hypotheek in lagere rang voldoende, ongeacht of de gewestwaarborg al dan niet is verleend voor de lening in eerste rang.

Met instemming van de uitlener kan de leidend ambtenaar van het agentschap in uitzonderlijke gevallen een afwijking toestaan van de voorwaarden, vermeld in het eerste en tweede lid.

Gedurende de hele duur van de lening moet de ontlener over een brandverzekering beschikken voor de heropbouwwaarde of nieuwbouwwaarde van het goed waarop de lening betrekking heeft.

De lening mag maar worden toegestaan voor ten hoogste dertig jaar. Voor een lening die toegestaan is voor het behouden van een bescheiden woning, mag de totale periode waarin geleend wordt voor dezelfde woning, nooit meer dan dertig jaar bedragen.

Art. 5.97. De lening mag, naar gelang van het geval, niet meer bedragen dan een combinatie van:

- 1° 100% van de verkoopwaarde van de woning of, als die lager is, van de kostprijs van de werkzaamheden plus de koopprijs van de grond, als het gaat om het bouwen van een bescheiden woning;
- 2° 100% van de verkoopwaarde van de woning of, als die lager is, van de koopprijs van de woning, als het gaat om het kopen van een bescheiden woning;
- 3° 100% van de kostprijs van de werkzaamheden of, als die lager is, 200% van de aangroei van de waarde, als het gaat om het verbouwen van een bescheiden woning;
- 4° 100% van de verkoopwaarde van de woning als het gaat om het behouden van een bescheiden woning.

De maxima van 100% en 200%, vermeld in het eerste lid, worden respectievelijk teruggebracht tot 90% en 180% als de terugbetaling van de lening niet gedekt is door een levensverzekering.

Het uitstaand saldo van de aangegane lening voor de aankoop of voor het bouwen, in voorkomend geval vermeerderd met het uitstaand saldo van de aangegane lening voor het verbouwen van een woning, mag nooit meer bedragen dan de verkoopwaarde van de woning, eventueel na uitvoering van de werken.

Voor de leningen die toegekend zijn conform het eerste lid, 4°, geldt bovendien dat niet meer geleend mag worden dan het uitstaande saldo van de over te nemen lening of leningen.

Kredietopnames in het kader van leningen als vermeld in het eerste lid, 3°, kunnen alleen ter beschikking worden gesteld op voorwaarde dat de kredietnemer facturen of aankoopbewijzen voorlegt ter verantwoording van de uitgevoerde werkzaamheden. Een kredietmaatschappij kan een voorschot ten

belope van ten hoogste 10% van het in pand gegeven bedrag, bestemd voor bouwwerken als opgenomen in de leenakte, ter beschikking stellen van de ontleners. Bij uitwinning van de waarborg wordt alleen het opgenomen gedeelte van de lening dat aan de hand van facturen of aankoopbewijzen bewezen wordt, in aanmerking genomen voor de berekening van het gewaarborgde verlies.

Art. 5.98. De uitlener stelt een onafhankelijke deskundige aan, die de woning schat en de verkoopwaarde ervan raamt, in voorkomend geval rekening houdend met de geplande werkzaamheden en met de kostprijs van de werkzaamheden.

De deskundige mag geen personeel, bestuurder, zaakvoerder of directeur zijn van de eigen of een andere erkende kredietmaatschappij en geen echtgenoot, samenwonende partner of familielid tot en met de derde graad van verwantschap zijn van een bestuurder, een zaakvoerder of de directeur van de eigen of van een andere erkende kredietmaatschappij.

Art. 5.99. In de leningsovereenkomsten die met het voordeel van de waarborg, vermeld in artikel 5.93, eerste lid, worden afgesloten met de ontleners, wordt bepaald dat:

- 1° de terugbetaling zal gebeuren door aflossing in de vorm van annuïteiten, semestraliteiten, trimestraliteiten of mensualiteiten;
- 2° de vervroegde opvordering niet mag worden geëist zonder voorafgaande ingebrekestelling van de schuldenaar aan wie een uitstel van ten minste dertig dagen moet worden gegeven om zijn toestand te regulariseren.

Art. 5.100. §1. De Gewestwaarborg, vermeld in artikel 5.93, eerste lid, slaat op dat gedeelte van de lening dat 80% van de verkoopwaarde van de woning overtreft.

De termijn van de Gewestwaarborg is beperkt tot de eerste tien jaar van de looptijd van de lening, en vangt aan op het moment van de toekenning van de lening. Alleen de verliezen die voortvloeien uit een uitvoerend beslag op het onroerend goed waarvan het beslagexploot is betekend binnen die termijn, vallen onder de waarborg.

Als het om een aanvullende lening voor de verbouwing van een bescheiden woning gaat, dekt de Gewestwaarborg alleen het gedeelte van die aanvullende lening dat 80% van de aangroei van de verkoopwaarde van de woning overtreft.

In afwijking van artikel 5.93, eerste lid, kan geen Gewestwaarborg worden gehecht aan een lening voor het behouden van een bescheiden woning.

§2. Jaarlijks stelt de minister, binnen de plafonds in de begrotingsdecreten, per kredietmaatschappij een bedrag vast dat onder de waarborg, vermeld in artikel 5.93, tweede lid, kan worden opgenomen. Het agentschap dient daarvoor een voorstel in na raadpleging van de kredietmaatschappijen en brengt de instellingen waar zij hun financiële middelen verkrijgen op de hoogte van de bedragen die per kredietmaatschappij gewaarborgd zijn. De minister kan de bedragen die per kredietmaatschappij zijn vastgesteld, in de loop van het jaar te herzien.

Het kredietbedrag dat elke kredietmaatschappij jaarlijks met genot van de Gewestwaarborg kan opnemen, wordt in eerste instantie bepaald op basis van de productie van nieuwe sociale leningen van de afgelopen drie jaar. De

kredietmaatschappij die niet voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in hoofdstuk 2 van deze titel, komt niet in aanmerking voor die Gewestwaarborg.

Van elke kredietopname die onder de gewestwaarborg valt, maakt het agentschap driemaandelijks een globaal waarborgbesluit op. In ieder waarborgbesluit wordt het opgenomen kredietvolume per kredietmaatschappij vermeld. De instellingen waar de kredietmaatschappijen hun financiële middelen verkrijgen, bezorgen het agentschap daarvoor om de drie maanden een lijst met het kredietvolume dat per kredietmaatschappij is opgenomen.

Om de waarborg te verkrijgen, gelden de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 10, afdeling 4, van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019. De bijdrage die de kredietmaatschappijen verschuldigd zijn, bedraagt de helft van de bijdrage, vermeld in artikel 90 van het Besluit Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 17 mei 2019.

Art. 5.101. §1. De uitlener bezorgt binnen tien dagen na afloop van elke kalendermaand aan het agentschap een lijst van de leningen die hij met het voordeel van de Gewestwaarborg, vermeld in artikel 5.93, eerste lid, heeft toegestaan, aan de hand van een model dat het agentschap vaststelt.

De uitlener int ten laste van de ontleners die voorkomen op de lijst, vermeld in het eerste lid, een bijdrage van 0,20% op de geleende bedragen.

§2. De bijdrage, vermeld in paragraaf 1, wordt binnen tien dagen na afloop van de kalendermaand waarin de leningsakte is verleden, gestort ten voordele van het Waarborgfonds Sociale Leningen, vermeld in artikel 5.59, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§3. Het bedrag dat overeenstemt met het gedeelte van de lening dat gedekt is door de waarborg, wordt betaald ten laste van het Waarborgfonds Sociale Leningen als de uitlener een beroep doet op de Gewestwaarborg. De kredietmaatschappij toont bij uitwinning van de waarborg het verlies aan dat overblijft nadat alle zekerheidstellingen en alle beschikbare uitvoeringsmaatregelen tegen een in gebreke blijvende ontleners zijn uitgeput.

§4. De kredietmaatschappijen die op 31 december van het jaar voor het begrotingsjaar waarop de gewestwaarborg, vastgesteld in artikel 5.93, tweede lid, betrekking heeft, een verhouding eigen vermogen op balanstotaal hebben die kleiner is dan 10%, leggen een provisie aan. Vanaf 1 januari 2017 geldt een verplichting om een provisie aan te leggen als die verhouding kleiner is dan 12%.

De aan te leggen provisie bedraagt 50% van het openstaande saldo van de leningen die op 31 december van voormeld jaar minstens drie maanden achterstallig zijn. De op die wijze vastgestelde provisie moet, voor winstverdeling, worden belegd in overheidspapier of in andere beleggingsvormen met kapitaalgarantie.

Als een kredietmaatschappij in gebreke blijft, wordt eerst de opgebouwde provisie aangewend voor een beroep kan worden gedaan op de gewestwaarborg.

Hoofdstuk 2. Erkenning van kredietmaatschappijen en kredietinstellingen

Afdeling 1. Algemene bepaling

Art. 5.102. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder bescheiden woning: hetzij een woning die door de VMSW, een sociale huisvestingsmaatschappij of het VWF wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden, hetzij een te bouwen, te kopen, te verbouwen of te behouden woning waarvan de verkoopwaarde, eventueel na de uitvoering van werkzaamheden, maximaal 225.000 euro bedraagt. Dat bedrag wordt verhoogd met 10% indien de woning gelegen is in het werkgebied van Vlabinvest apb, en wordt cumulatief verhoogd met 5%:

- 1° voor elke persoon ten laste;
- 2° voor ieder van de ascendenten van de ontlener die op de datum van de leningsaanvraag sedert ten minste zes maanden met hem samenwoont.

Afdeling 2. Kredietmaatschappijen

Onderafdeling 1. Erkenning

Art. 5.103. De erkenning zoals bepaald in artikel 5.58, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, kan, onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, door de minister voor onbepaalde duur verleend worden aan elke kredietmaatschappij die wil deelnemen aan de opdracht van algemeen belang die erin bestaat het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van bescheiden woningen te bevorderen.

Art. 5.104. §1. Voorafgaandelijk aan hun aanvraag tot erkenning moeten de kredietmaatschappijen voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° ze hebben een vergunning als kredietgever verkregen bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), vermeld in artikel VII.159, §1, van het Wetboek van Economisch Recht;
- 2° ze hebben de vorm aangenomen van een handelsvennootschap met rechtspersoonlijkheid, al dan niet met sociaal oogmerk, maar niet de vorm van een besloten eenpersoonsvennootschap met beperkte aansprakelijkheid, een vennootschap onder firma, een gewone commanditaire vennootschap, een commanditaire vennootschap op aandelen of een coöperatieve vennootschap met onbeperkte aansprakelijkheid;
- 3° ze hebben als hoofdzakelijk of uitsluitend maatschappelijk doel het toekennen en beheren van sociale leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een bescheiden woning ten behoeve van natuurlijke personen die geen andere woning in volle eigendom bezitten en die de woning zelf bewonen of zullen bewonen.

In aanvulling op paragraaf 1, 3°, kan de kredietmaatschappij zonder onderscheid alle daden, handelingen of verrichtingen stellen die voor het verwezenlijken van het maatschappelijke doel nodig of nuttig kunnen zijn.

§2. De aanvullende voorwaarden voor de verrichtingen, vermeld in artikel 5.61 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn de volgende:

- 1° de kredietmaatschappij die wil intekenen op het maatschappelijk kapitaal van een andere rechtspersoon, legt minstens dertig kalenderdagen voor het begin van de deelneming een concreet participatieplan aan het agentschap voor, waarin de doelstellingen die met de deelname worden beoogd, op korte en lange termijn worden verduidelijkt;
- 2° een kredietmaatschappij kan alleen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van een andere rechtspersoon, als die rechtspersoon aan de volgende voorwaarden voldoet:

- a) de rechtspersoon vertegenwoordigt een beperkte aansprakelijkheid voor de aandeelhouders;
 - b) de rechtspersoon heeft nog niet ingetekend op het kapitaal van de intekenende kredietmaatschappij;
 - c) behalve als de rechtspersoon waarin wordt ingetekend een sociale woonorganisatie of een vennootschap is die erkend is bij of krachtens de Vlaamse Codex Wonen van 2021, behoort minstens drie vierde van het maatschappelijke kapitaal van de rechtspersoon waarin wordt ingetekend, toe aan openbare besturen, sociale woonorganisaties of vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens de voormelde codex;
 - d) de statuten van de rechtspersoon bepalen dat hoofdzakelijk daden, handelingen of verrichtingen kunnen worden gesteld met het oog op de realisatie van de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, zoals omschreven in boek 1, deel 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
 - e) als de rechtspersoon een verzekeringstussenpersoon is als vermeld in artikel 5, 20°, van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen mag die verzekeringstussenpersoon hoofdzakelijk overlijdensverzekeringen en brandverzekeringen aan particulieren aanbieden en verrichtingen doen die daar rechtstreeks uit voortvloeien, met inbegrip van accessoire waarborgen die aan een dergelijke verzekering kunnen worden verbonden;
- 3° een kredietmaatschappij kan alleen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van een rechtspersoon als de som van alle deelnemingen niet meer bedraagt dan 5% van het eigen vermogen van de intekenende kredietmaatschappij, waarbij geen rekening wordt gehouden met nieuwe of bestaande deelnemingen in andere kredietmaatschappijen;
- 4° de kredietmaatschappij rapporteert jaarlijks, uiterlijk 14 dagen na de goedkeuring van de jaarrekening door de algemene vergadering, over het doel en de omvang van de deelnemingen.

De minister kan aan erkende kredietmaatschappijen aanvullende voorwaarden opleggen voor het intekenen op het maatschappelijk kapitaal van sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 5, 20°, van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

- §3. De kredietmaatschappijen verstrekken geen aanbrengvergoedingen, ongeacht de benaming, voor eender welk product en in welke vorm ook aan:
- 1° andere erkende kredietmaatschappijen of sociale woonorganisaties;
 - 2° personeelsleden van de eigen kredietmaatschappij, van andere erkende kredietmaatschappijen of van sociale woonorganisaties;
 - 3° leden van de beheersraden of aan de familieleden tot in de derde graad van deze leden van de eigen kredietmaatschappij, van andere erkende kredietmaatschappijen of van sociale woonorganisaties;
 - 4° vennootschappen waarvan het maatschappelijk kapitaal geheel of gedeeltelijk toebehoort aan leden als vermeld in punt 2° en 3°.

Art. 5.105. Om de erkenning te verkrijgen en te behouden moeten de kredietmaatschappijen voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° ze verstrekken sociale leningen die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 1 van deze titel, met dien verstande dat:

- a) het verlenen van de gewestwaarborg voor een sociale lening leidt tot een lagere rentevoet dan in vergelijkbare omstandigheden zonder gewestwaarborg;
- b) de verstrekte sociale leningen waarvoor de gewestwaarborg wordt aangevraagd heeft uitsluitend betrekking op bescheiden woningen gelegen in het Vlaamse Gewest;
- 2° ze gaan in hun statuten de verbintenis aan om de voorwaarden, bepalingen en verplichtingen, vermeld in dit hoofdstuk, na te leven en het toezicht van de toezichthouder daarop te aanvaarden;
- 3° ze hebben een eigen vermogen van:
 - a) met ingang van 1 januari 2007: 1.000.000 euro;
 - b) met ingang van 1 januari 2014: 4.000.000 euro;
 - c) met ingang van 1 januari 2016: 5.000.000 euro;
 - d) met ingang van 1 januari 2018: 6.000.000 euro;
- 4° ze hebben een solvabiliteitsratio, berekend als de verhouding van het eigen vermogen op het totale vermogen ($EV/TV * 100$) hebben van:
 - a) met ingang van 1 januari 2014: hoger dan 7.5%;
 - b) met ingang van 1 januari 2016: hoger dan 9%;
 - c) met ingang van 1 januari 2018: hoger dan 10%;
- 5° ze sluiten het door de minister jaarlijks vastgestelde minimum gemiddelde aantal nieuwe sociale leningen af voor het door de minister jaarlijks vastgestelde minimum ontleend bedrag. Het gemiddelde aantal leningen en het gemiddelde jaarlijks ontleend bedrag worden berekend op basis van de productie van de drie voorafgaande boekjaren. Leningen voor het behouden van een bescheiden woning worden niet beschouwd als nieuwe sociale leningen. De minister bepaalt jaarlijks in de loop van de maand november de vermelde minima op advies van een met dat doel samengestelde commissie. De minister regelt, in overleg met de minister, bevoegd voor financiën, de samenstelling van die adviescommissie;
- 6° ze gaan alleen over tot een kapitaalvermindering, kapitaalverhoging, of opname van reserves in het kapitaal na schriftelijk akkoord van de minister;
- 7° ze hebben alle aandelen op naam;
- 8° ze keren een dividend uit dat niet hoger is dan de rentevoet, vastgesteld door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie, toegepast op het gestorte kapitaal, zonder dat dat dividend hoger is dan 25% van de te bestemmen winst van het boekjaar;
- 9° ze zorgen voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle;
- 10° maatschappelijke zetel of een exploitatiezetel hebben in het Vlaamse Gewest;
- 11° ze stellen een commissaris aan die belast wordt met de controles, vermeld in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen;
- 12° ze boeken alle inkomsten en uitgaven volgens het model dat de minister of zijn gemachtigde bepalen;
- 13° ze leven de beginselen, gedragsregels en richtlijnen, opgenomen in het handvest van behoorlijk bestuur dat als bijlage 18 bij dit besluit is gevoegd, na;
- 14° ze houden uitsluitend liquide middelen en geldbeleggingen in euro bij overheden en financiële instellingen aan binnen de Europese Economische Ruimte op lopende rekeningen, spaar- en termijnrekeningen of andere beleggingsvormen, waarbij een garantie wordt geboden op het behoud van het kapitaal en die minimaal een A-rating genieten;
- 15° ze beschikken over een geldbelegging voor een bedrag van minstens 50% van het openstaande saldo van de leningen die op 31 december van het

voorafgaande jaar minstens drie maanden achterstallig zijn, als volgens de laatst goedgekeurde jaarrekening de kredietmaatschappij over een eigen vermogen beschikt dat kleiner is dan 10% van het balanstotaal.

Art. 5.106. De aanvraag tot erkenning wordt ingediend met een aangetekend schrijven bij het agentschap en is minstens vergezeld van het dossier met stukken en bescheiden zoals dat wordt ingediend bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) met het oog op de inschrijving van de vennootschap als hypotheekonderneming conform de vergunning als hypothecair kredietgever, vermeld in artikel VII.159 van het Wetboek van Economisch Recht.

Art. 5.107. De kredietmaatschappijen verstrekken op eigen initiatief of op verzoek alle nuttige informatie aan het agentschap.

Art. 5.108. De minister brengt de aanvrager binnen drie maanden na ontvangst van de aanvraag tot erkenning met een aangetekende brief op de hoogte van de beslissing tot erkenning of tot weigering.

Art. 5.109. De erkenning wordt van rechtswege ingetrokken bij ontbinding of vereffening van de erkende kredietmaatschappij of als de kredietmaatschappij door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) niet langer vergund is als kredietgever.

Art. 5.110. Als de erkende kredietmaatschappij haar erkenning verliest, vervalt de gewestwaarborg voor de leningen die door die kredietmaatschappij na het verlies van haar erkenning worden toegestaan. De gewestwaarborg blijft evenwel behouden voor de leningen die de kredietmaatschappij voor het verlies van haar erkenning heeft toegestaan.

De erkende kredietmaatschappij kan geen beroep doen op de gewestwaarborg voor leningen die toegestaan zijn tijdens de periode van schorsing van haar erkenning. Alleen als de schorsing niet overgaat in een verlies van de erkenning kan de kredietmaatschappij achteraf met terugwerkende kracht de gewestwaarborg aanvragen voor leningen die toegestaan zijn tijdens de schorsing van haar erkenning.

Art. 5.111. De minister is ertoe gemachtigd om nadere regels uit te werken voor de interne beheersaspecten van de erkende kredietmaatschappijen.

Onderafdeling 2. Toezicht

Art. 5.112. Als de bepalingen van deze afdeling niet nageleefd worden, kan het agentschap de kredietmaatschappij in kwestie met een aangetekende brief in gebreke stellen na eerst de kredietmaatschappij te hebben gehoord. Op het ogenblik dat dat aangetekende schrijven wordt verstuurd, kan de kredietmaatschappij in kwestie geen aanspraak meer maken op de gewaarborgde funding. Het agentschap kan een termijn opleggen waarbinnen een regularisatieplan moet worden voorgelegd dat bindende termijnen moet bevatten waarbinnen de verplichtingen moeten worden nagekomen. Als de kredietmaatschappij in kwestie haar verplichtingen niet nagekomen is binnen de opgelegde termijnen, kan het agentschap met een aangetekende brief de volgende sancties opleggen:

1° het agentschap kan de erkenning van de kredietmaatschappij in kwestie schorsen. In voorkomend geval krijgt de kredietmaatschappij in kwestie

- uiterlijk drie maanden tijd om alle verplichtingen na te leven, op straffe van de intrekking van de erkenning;
- 2° in geval van bewuste en herhaalde nalatigheden of overtredingen, of in geval van fraude kan het agentschap de erkenning intrekken, na eerst de kredietmaatschappij in kwestie te hebben gehoord.

Het agentschap kan de erkenning intrekken als uit het toezicht blijkt dat de liquiditeit of solvabiliteit van de erkende kredietmaatschappij in gevaar gebracht wordt, na eerst de kredietmaatschappij in kwestie te hebben gehoord. De minister regelt de bijzondere voorwaarden voor de kredietwaardigheid van erkende kredietmaatschappijen.

Afdeling 3. Kredietinstellingen

Onderafdeling 1. Erkenning

Art. 5.113. §1. De Vlaamse regering geeft ter uitvoering van artikel 5.58, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, haar erkenning voor onbepaalde duur aan de kredietinstellingen.

In afwijking van het eerste lid kunnen de kredietmaatschappijen die ooit erkend zijn krachtens artikel 5.58, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, niet erkend worden ter uitvoering van artikel 5.58, eerste lid, 2°, van de voormelde codex.

§2. Die erkenning wordt zonder verdere aanvraagprocedure toegekend aan de kredietinstellingen.

Art. 5.114. De kredietinstellingen die erkend zijn ingevolge artikel 5.113, kunnen een beroep doen op de gewestwaarborg voor zover het gaat om een lening die beantwoordt aan de bepalingen van hoofdstuk 1 van deze titel, met dien verstande dat:

- 1° het verlenen van de gewestwaarborg voor een sociale lening leidt tot een lagere rentevoet dan in vergelijkbare omstandigheden zonder gewestwaarborg;
- 2° de verstrekte sociale leningen waarvoor de gewestwaarborg wordt aangevraagd uitsluitend betrekking hebben op bescheiden woningen, gelegen in het Vlaamse Gewest.

Art. 5.115. De erkenning wordt van rechtswege ingetrokken in geval van ontbinding of vereffening van de erkende kredietinstelling of als de kredietinstelling door de Nationale Bank van België niet langer ingeschreven of geregistreerd is als kredietinstelling.

Als de erkende kredietinstelling haar erkenning verliest, vervalt de gewestwaarborg voor de leningen die door die kredietinstelling na het verlies van haar erkenning worden toegestaan. De gewestwaarborg blijft evenwel behouden voor de leningen die de kredietinstelling voor het verlies van haar erkenning heeft toegestaan.

Onderafdeling 2. Toezicht

Art. 5.116. De toezichthouder oefent bij de erkende kredietinstellingen toezicht uit op de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 1 van deze titel.

Titel 2. Bijzondere sociale leningen

Art. 5.117. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° aanvrager: de natuurlijke persoon of personen die de bijzondere sociale lening aanvragen, alsook de natuurlijke persoon of personen die het beleende onroerend goed zullen betrekken, met uitzondering van de personen ten laste;
- 2° inkomen: de som van de volgende inkomsten van de referentiepersoon die ontvangen zijn in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
 - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn;
- 3° kredietgever: de VMSW of het VWF, naargelang wie de bijzondere sociale lening aanbiedt of toestaat;
- 4° lening: de bijzondere sociale lening die toegestaan is ter uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en die de vorm kan aannemen van een hypothecaire lening of van een hypothecaire kredietopening;
- 5° ontlener: de natuurlijke persoon of personen die zich ertoe verbinden de bijzondere sociale lening terug te betalen en de andere leningsvoorwaarden na te leven;
- 6° persoon ten laste:
 - a) het kind dat op de referentiedatum bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - b) het kind van de referentiepersoon dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;
- 7° referentiedatum:
 - a) bij het aangaan van de lening: de datum waarop de kredietgever of de instantie die de leningen lokaal aanbiedt, de storting van het voorschot op de dossierkosten ontvangt;
 - b) bij de vijfjaarlijkse herberekening van de rentevoet: respectievelijk twee maanden voor de vijfde, de tiende, de vijftiende, de twintigste en de vijfentwintigste verjaardag van de leningsakte;
- 8° referentiepersoon: naargelang het geval de aanvrager bij het aangaan van de lening of de ontlener en de natuurlijke persoon of personen die het beleende onroerend goed betrekken, met uitzondering van de personen ten laste;
- 9° verkoopwaarde: de door de kredietgever of in opdracht van de kredietgever geraamde waarde bij vrijwillige verkoop van de woning, met inbegrip van de grond;
- 10° voorschot op de dossierkosten: het bedrag dat de aanvrager aan de kredietgever of aan de instantie die de leningen lokaal aanbiedt, volledig moet storten voor de kredietgever aan de aanvrager een leningsaanbod kan doen, en dat volledig terugbetaald wordt als niet op het leningsaanbod wordt ingegaan.

In afwijking van het eerste lid, 2°, worden de inkomsten van ongehuwde en niet wettelijk samenwonende kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum, en de inkomsten van de familieleden van de referentiepersoon van de eerste en de tweede graad die als ernstig gehandicapt erkend zijn of die ten minste 65 jaar oud zijn, niet meegerekend. De inkomsten van de inwonende ascendenten van de referentiepersoon worden maar voor de helft meegerekend.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 2°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het inkomen, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 6°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald worden ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c).

Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in het eerste lid, 6°, a) of b), en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in het eerste lid, 6°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

Art. 5.118. §1. De lening is onderworpen aan de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 en 4 en titel 5 van het Wetboek van Economisch Recht, als deze titel niet afwijkt van die bepalingen.

De kredietgever is onderworpen aan de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 4 van het Wetboek van Economisch Recht, als deze titel niet afwijkt van die bepalingen. De kredietgever wordt voor de toepassing van deze titel erkend als kredietgever inzake hypothecair krediet als vermeld in artikel VII.159, §2, van het Wetboek van Economisch Recht, en staat onder toezicht van de toezichthouder.

§2. De VMSW kan maximaal twee kredietbemiddelaars aanwijzen die hun maatschappelijke zetel hebben gevestigd in hetzelfde bestuurlijke arrondissement.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kan de VMSW een sociale huisvestingsmaatschappij die daarom verzoekt, machtigen om op te treden als kredietbemiddelaar als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- 1° ze is financieel gezond;
- 2° haar personeel voldoet aan de vereisten over de beroepskennis, de geschiktheid en de professionele betrouwbaarheid;
- 3° ze voert de kredietbemiddeling uit conform de samenwerkingsovereenkomst, vermeld in het derde lid;
- 4° ze beschikt over de infrastructuur die nodig is om de aanvragers op een klantvriendelijke wijze te ontvangen, met vrijwaring van hun privacy.

De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappij die gemachtigd wordt om op te treden als kredietbemiddelaar, sluiten een samenwerkingsovereenkomst die de praktische afspraken over de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, bevat. De raad van bestuur van de VMSW stelt een model van samenwerkingsovereenkomst vast.

De kredietbemiddelaar wordt voor de toepassing van deze titel erkend als kredietbemiddelaar inzake hypothecair krediet als vermeld in artikel VII.177, eerste lid, 1°, en tweede lid, van het Wetboek van Economisch Recht, en staat onder toezicht van de toezichthouder.

Art. 5.119. De kredietgever is ertoe gemachtigd om aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden leningen toe te staan voor de financiering van een of meer verrichtingen, vermeld in artikel 5.66 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Een lening voor de aankoop op plan van een op te bouwen of in opbouw zijnde woning wordt beschouwd als een lening voor de aankoop van een woning.

Een lening voor de aankoop of het behoud van de gezinswoning in geval van een echtscheidingsprocedure of een beëindiging van de samenwoning, of voor de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een woning kan worden toegestaan als de verkoopwaarde van de woning, eventueel na het uitvoeren van de beleende werken, niet hoger is dan 200.000 euro.

Als er op de referentiedatum bij het aangaan van de lening personen ten laste zijn, wordt het bedrag, vermeld in het tweede lid, op de volgende wijze verhoogd:

- 1° 10.000 euro per persoon ten laste, vanaf de derde persoon ten laste;
- 2° 10.000 euro per persoon ten laste die jonger is dan zes jaar.

In afwijking van het tweede lid geldt de maximale verkoopwaarde niet als de lening wordt aangegaan om het eigendomsaandeel van een partner in een gezinswoning over te nemen in geval van echtscheiding of beëindiging van de samenwoning en op voorwaarde dat de over te nemen woning is gefinancierd met een lening bij de kredietgever.

Een lening voor de aankoop van een sociale koopwoning, met inbegrip van de grond, kan worden toegestaan als de verkoopprijs van de woning, met inbegrip van de grond, exclusief btw, verhoogd met de geraamde kostprijs van de nog uit te voeren werkzaamheden, exclusief btw, niet hoger is dan 200.000 euro.

Een lening voor de aankoop van een sociale koopwoning en het in erfpacht nemen van de grond kan worden toegestaan als de verkoopprijs van de woning, exclusief btw, verhoogd met enerzijds de erfpachtvergoeding die wordt betaald bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst, exclusief registratierechten, en anderzijds de geraamde kostprijs van de nog uit te voeren werkzaamheden, exclusief btw, niet hoger is dan 200.000 euro. Als er in de erfpachtovereenkomst een aankoopoptie is opgenomen, geldt bijkomend dat de aankoopoptie ten vroegste tien jaar na het sluiten van de erfpachtovereenkomst mag worden gelicht, om in aanmerking te komen voor een lening.

Een lening voor de aankoop van een woning onder het btw-stelsel kan worden toegestaan als de verkoopwaarde van de woning, eventueel na het uitvoeren van de beleende werken, niet hoger is dan 200.000 euro.

Als er op de referentiedatum bij het aangaan van de lening personen ten laste zijn, wordt het bedrag, vermeld in het vijfde, zesde en zevende lid, op de volgende wijze verhoogd:

- 1° 10.000 euro per persoon ten laste, vanaf de eerste persoon ten laste;
- 2° 10.000 euro per persoon ten laste die jonger is dan zes jaar.

De bedragen, vermeld in dit artikel, worden verhoogd met 10% als de woning ligt in een gemeente die is opgenomen in cluster 1 van de lijst die opgenomen is in de bijlage 19 die bij dit besluit is gevoegd. Als de gemeente is opgenomen in cluster 2 van de voormelde lijst, worden de bedragen, vermeld in dit artikel, verhoogd met 20%.

Voor de vaststelling van de lijst van gemeenten, die opgenomen is in de bijlage 19 die bij dit besluit is gevoegd, wordt per gemeente een liggingscoëfficiënt vastgesteld op basis van de gegevens van de verkoopprijzen van woningen afkomstig van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën van het jaar 2011. Aan de hand van die liggingscoëfficiënten worden de gemeenten in clusters verdeeld. Vijfjaarlijks, en voor het eerst in 2022, actualiseert de minister de lijst van gemeenten op basis van de meest recente beschikbare gegevens.

De bedragen, vermeld in dit artikel, worden gekoppeld aan de index, zoals berekend en gepubliceerd door de Associatie van Belgische Experten (ABEX) op de website www.abex.be, hierna ABEX-index te noemen, van november 2012. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de ABEX-index van de maand november, die aan de aanpassing voorafgaat, en afgerond naar het hogere honderdtal.

Art. 5.120. De kredietgever is er ook toe gemachtigd om met eigen middelen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die kandidaat-erfpachtnemer zijn van een perceel in een woonproject dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb, een hypothecaire lening toe te staan om op dat perceel een woning te bouwen.

De kredietgever kan de leningen, vermeld in het eerste lid, alleen toestaan onder de voorwaarden, vermeld in deze titel, met uitzondering van de voorwaarden, vermeld in artikel 5.123.

Art. 5.121. Het bedrag van de lening mag niet hoger zijn dan een combinatie van de volgende elementen:

- 1° de koopprijs van de beleende woning, in voorkomend geval inclusief btw en registratierechten, en notariskosten;
- 2° de erfpachtvergoeding, vermeld in artikel 5.119, zesde lid, inclusief de registratierechten en notariskosten;
- 3° de kostprijs van de beleende werkzaamheden, inclusief btw, of, als die lager is, de door de kredietgever geraamde waarde van de werken, als het gaat om het renoveren, verbeteren of aanpassen van een woning, te verhogen met de notariskosten;
- 4° de som van de bedragen van de schulden, inclusief de wederbeleggingsvergoeding, als het gaat om de terugbetaling van schulden voor het behoud van de gezinswoning in geval van een echtscheidingsprocedure of beëindiging van de samenwoning, te verhogen met de registratierechten en notariskosten.

Het bedrag van de lening mag niet hoger zijn dan de verkoopwaarde van het beleende onroerend goed, in voorkomend geval na het uitvoeren van de beleende werken.

Art. 5.122. Een lening wordt aangevraagd bij de kredietgever, bij de bevoegde sociale huisvestingsmaatschappij of bij een andere instantie, waarmee de kredietgever een overeenkomst heeft afgesloten om de leningen lokaal aan te bieden.

Art. 5.123. Het inkomen van de aanvrager, in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen conform het derde lid, bedragen op de referentiedatum bij het aangaan van de lening niet meer dan:

- 1° 35.123 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 2° 38.630 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 5.117, eerste lid, 6°, c), die geen andere personen ten laste heeft;
- 3° 52.679 euro voor andere personen, verhoogd met 3507 euro per persoon ten laste.

Als de woning waarop de lening betrekking heeft, in een gemeente ligt die is opgenomen in cluster 1 of cluster 2 van de lijst, die opgenomen is in bijlage 19 die bij dit besluit is gevoegd, mag in afwijking van het eerste lid, het inkomen van de aanvrager, en in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen conform het derde lid, op de referentiedatum bij het aangaan van de lening niet meer bedragen dan:

- 1° 36.795 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 2° 40.469 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 5.117, eerste lid, 6°, c), die geen andere personen ten laste heeft;
- 3° 55.187 euro voor andere personen, verhoogd met 3674 euro per persoon ten laste.

Het inkomen van de aanvrager is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening niet lager dan het minimuminkomen, vermeld in artikel 5.220, §1, eerste lid, 1°. Artikel 5.220, §1, zesde lid, en §2, zijn van overeenkomstige toepassing.

De bedragen, vermeld in het eerste en het tweede lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 119 voor juni 2012. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

Art. 5.124. Uiterlijk bij de ondertekening van de leningsakte voldoet de aanvrager aan al de volgende voorwaarden:

- 1° hij heeft geen woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
- 2° hij heeft geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of op een perceel, bestemd voor woningbouw;
- 3° hij heeft geen woning die of een perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- 4° hij heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij zelf volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik heeft gegeven;

- 5° hij is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4°, heeft ingebracht.

Het eerste lid is niet van toepassing als:

- 1° de aanvrager een sociale koopwoning aankoopt;
2° de aanvrager een perceel, bestemd voor woningbouw, of een andere woning ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
3° de aanvrager een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een perceel, bestemd voor woningbouw of een andere woning gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
4° de aanvrager een perceel, bestemd voor woningbouw of een andere woning waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

In de gevallen, vermeld in het tweede lid, moet de ontlenaar een jaar na het verlijden van de leningsakte voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid. Als hij daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de kredietgever verzoeken om die termijn van een jaar te verlengen. Als ontlenaar niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de lening voortgezet tegen de referentierentevoet die wordt vermeld in de leningsakte en die wordt gebruikt bij het aangaan van de lening, verhoogd met twee procentpunten

Elke aanvrager die eigenaar is of wordt van de woning waarop de lening betrekking heeft, ondertekent de leningsakte als ontlenaar

Art. 5.125. De ontlenaar is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening voldoende solvabel om de gevraagde lening te kunnen afbetalen. De betrokken instellingen voeren een grondige screening uit met betrekking tot de terugbetalingsrisico's. De ontlenaar wordt ook gewezen op de voorwaarden, onder meer de herzieningsperiode, van de gevraagde lening. De minister en de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begrotingen, bepalen na mededeling aan de Vlaamse regering gezamenlijk de methode die wordt gehanteerd bij de berekening van de solvabiliteit.

Als de ontlenaar ook bij de maximale duurtijd van de lening, vermeld in artikel 5.127, eerste lid, niet voldoende solvabel is, kan er geen lening worden toegekend.

Art. 5.126. §1. De referentierentevoet wordt op het einde van elke maand bepaald door de kredietgever en stemt overeen met het rekenkundig gemiddelde, afgerond naar de dichtstbijliggende tweede decimaal, van de referentietarieven die door de Nationale Bank van België worden gepubliceerd van de vijftiendste dag van de vorige maand tot en met de vierentwintigste dag van de lopende maand.

De referentierentevoet, vermeld in het eerste lid, geldt vanaf de eerste dag van de volgende maand tot en met de laatste dag van die maand. De referentierentevoet wordt aangepast als er een schommeling is van minstens 0,20 procentpunt tegenover de referentierentevoet die de kredietgever tot dan toe heeft gehanteerd.

§2. De oorspronkelijke jaarlijkse rentevoet van de lening is het eindresultaat van de volgende berekeningen:

- 1° de referentierentevoet die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening wordt vermenigvuldigd met het inkomen, in voorkomend geval met de inkomsten die in aanmerking worden genomen conform artikel 5.123, derde lid, en dan gedeeld door het bedrag van 40.000 euro, met toepassing van de indexatie, vermeld in artikel 5.123, vierde lid, en afgerond naar de dichtstbijliggende vierde decimaal;
- 2° het resultaat van de berekening, vermeld in punt 1°, wordt per persoon ten laste verminderd met 10% van de referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbijliggende tweede decimaal, die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening;
- 3° het resultaat van de berekening, vermeld in punt 1°, wordt verminderd met 5% van de referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbijliggende tweede decimaal, die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening, als de woning gelegen is op het grondgebied van een gemeente die is opgenomen in cluster 1 van de lijst die opgenomen is in bijlage 19 die bij dit besluit is gevoegd. Als de gemeente is opgenomen in cluster 2 van de voormelde lijst, wordt het resultaat van de berekening, vermeld in punt 1°, verminderd met 10% van de referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbijliggende tweede decimaal, die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening.

Het resultaat van de berekening, vermeld in het eerste lid, wordt afgerond naar het eerst hogere 0,10 procentpunt en is nooit hoger dan vier derde van de referentierentevoet die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening, en nooit lager dan twee derde van diezelfde referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal.

Op basis van die jaarrente wordt de maandrente berekend en afgerond naar de dichtstbijliggende vierde decimaal.

De oorspronkelijke jaarlijkse rentevoet wordt vermeld in de leningsakte.

De volgens het tweede lid berekende rentevoet van de lening mag niet lager zijn dan het percentage in de volgende tabel, rekening houdend met de looptijd van de lening:

Looptijd lening (in jaar)	
20 of minder	1,60%
21	1,64%
22	1,68%
23	1,72%
24	1,76%
25	1,80%
26	1,84%
27	1,88%
28	1,92%
29	1,96%
30	2,00%

Als de initiële looptijd van de lening gewijzigd wordt, blijft de rentevoet, vermeld in het vijfde lid, gelden zoals die van toepassing was op de referentiedatum bij het aangaan van de lening.

§3. Jaarlijks wordt op de verjaardag van het verlijden van de leningsakte de op de lening toegepaste rentevoet aangepast als het aantal personen ten laste sinds de vaststelling van de oorspronkelijke jaarlijkse rentevoet of sinds de vorige jaarlijkse aanpassing of de herberekening van de rentevoet, vermeld in paragraaf 4, gestegen is. Die jaarlijkse aanpassing gebeurt niet in de jaren waarin de herberekening van de rentevoet, vermeld in paragraaf 4, plaatsvindt.

De aangepaste rentevoet is gelijk aan de rentevoet die op dat ogenblik op de lening van toepassing is, verminderd met 10% van de referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbijliggende tweede decimaal, die van toepassing was op de referentiedatum bij het aangaan van de lening, per bijkomende persoon ten laste. Het resultaat van die berekening wordt afgerond en begrensd op de wijze, vermeld in paragraaf 2, tweede, vijfde en zesde lid.

De kredietgever past de rentevoet aan als hij minimaal vijf werkdagen voor de dag van de jaarlijkse aanpassing door de ontleners op de hoogte wordt gesteld van een stijging van het aantal personen ten laste.

§4. Vijfjaarlijks en voor de eerste keer op de vijfde verjaardag van het verlijden van de leningsakte, wordt de op de lening toegepaste rentevoet herberekend op de wijze, vermeld in paragraaf 2. Bij de vijfjaarlijkse herberekeningen wordt het gemiddelde inkomen berekend over een periode van vijf jaar, die ingaat het zevende jaar dat aan de herberekening voorafgaat. Als het inkomen in een of meer van voormelde jaren nihil bedroeg, wordt dat niet in dat gemiddelde inkomen meegerekend. Bij de berekening van dat gemiddelde inkomen wordt rekening gehouden met de gezinstoestand zoals die vastgesteld wordt op de referentiedatum bij de vijfjaarlijkse herberekening. Er wordt geen rekening gehouden met een vermindering van het aantal kinderen ten laste door overlijden.

§5. In afwijking van paragraaf 4, wordt de rentevoet niet herberekend als de referentierentevoet die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening gelijk is aan of minder is dan de rentevoet vermeld in de volgende tabel, rekening houdend met de looptijd van de lening:

Looptijd lening (in jaar)	
20 of minder	1,20%
21	1,23%
22	1,26%
23	1,29%
24	1,32%
25	1,35%
26	1,38%
27	1,41%
28	1,44%
29	1,47%
30	1,50%

Art. 5.127. De duur van de lening bedraagt ten hoogste 300 maanden. In afwijking daarvan kan de looptijd van de lening maximaal 360 maanden bedragen als de ontleners onvoldoende solvabel is om de gevraagde lening af te betalen binnen 300 maanden. In dat geval wordt de looptijd van de lening als volgt vastgesteld: er wordt berekend wat het minimumaantal maanden is opdat

de sociale ontleners wel solvabel is en dat resultaat wordt omgezet in jaren en afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. De lening moet bovendien volledig terugbetaald zijn in het jaar waarin de jongste ontleners 75 jaar wordt.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid bedraagt de duur van de lening, vermeld in artikel 5.119, zesde lid, niet meer dan twee derde van de duur van de erfpachtovereenkomst.

Art. 5.128. De ontleners gaat een brandverzekering aan voor de nieuwbouwwaarde van de woning waarop de kredietgever een hypotheek neemt en houdt haar in stand zolang de woning beleend is door de kredietgever.

Als de ontleners geen brandverzekering voor de nieuwbouwwaarde heeft, stuurt de kredietgever een aanmaning waarin wordt gewezen op de verplichting, vermeld in het eerste lid. Als de ontleners zijn verplichting niet nakomt, treedt de kredietgever in de plaats van de ontleners als het openstaande saldo van de lening meer dan 50.000 euro bedraagt. De kredietgever vordert de premie voor de brandverzekering terug bij de ontleners.

Art. 5.129. §1. De aflossing van de lening wordt gewaarborgd door de inschrijving van een hypotheek voor alle sommen op het onroerend goed waarop de lening betrekking heeft. Die hypotheek is in eerste rang in geval van aankoop. De hypothecaire hoofdsom dekt alle schulden bij de kredietgever.

De leningen met een hypotheek in lagere rang die toegestaan zijn door de kredietgever, bedragen niet meer dan het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning, in voorkomend geval na de uitvoering van de beleende werken, en de som van de bedragen van de hypotheeken in hogere rang.

§2. Bij wanbetaling rekent de kredietgever de volgende nalatigheidsintrest aan. Op het onbetaalde kapitaal wordt een nalatigheidsintrest pro rata temporis berekend tegen de periodieke rentevoet van het krediet, vermeerderd met een periodieke rentevoet die overeenstemt met een debetrentevoet van 0,25%. Die verwijlrenten lopen vanaf de datum van de wanbetaling tot de effectieve terugbetaling. Een maand na de wettelijke ingebrekestelling door de kredietgever wordt het saldo op de datum van de wanbetaling vermenigvuldigd met de periodieke rentevoet die overeenstemt met een debetrentevoet van 0,25%.

De raad van bestuur van de kredietgever stelt De procedures vast die bepalen hoe de kredietgever omgaat met de boekhoudkundige verwerking van dubieuze vorderingen en de procedure die wordt gevolgd bij wanbetaling van de ontleners. Die procedures worden meegedeeld aan de minister en de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begrotingen.

§3. Op gemotiveerd verzoek van de ontleners kan de kredietgever om sociale, medische of economische redenen een hypotheekoverdracht toestaan, op voorwaarde dat de nieuwe woning voldoet aan de voorwaarden over de maximale verkoopwaarden, vermeld in artikel 5.119. In voorkomend geval wordt de netto-opbrengst van de verkoop aangewend als gedeeltelijk vervroegde terugbetaling van de lening.

In het eerste lid wordt verstaan onder netto-opbrengst van de verkoop: de opbrengst van de verkoop van het pand dat door de ontleners wordt verlaten, verminderd met de aankoopprijs van het pand, in voorkomend geval inclusief btw, dat de ontleners zal betrekken en in voorkomend geval verminderd met de

registratiebelasting of registratierechten en de notariskosten voor de aankoop van het pand dat de ontlener zal betrekken, en ten slotte verminderd met een bedrag van 5000 euro.

Art. 5.130. De kredietgever bepaalt voor elke woning waarvoor een lening wordt aangevraagd, welke renovatiewerkzaamheden strikt noodzakelijk zijn om de woning te laten beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, die vastgesteld worden met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De ontlener moet het bedrag dat noodzakelijk is voor de uitvoering van die werkzaamheden, bijlenen om de werkzaamheden uit te voeren. Als de ontlener daardoor insolvent zou worden, kan er geen lening worden toegestaan.

De renovatiewerkzaamheden, vermeld in het eerste lid, worden uitgevoerd binnen twee jaar na de datum waarop de leningsakte wordt ondertekend. De kredietgever kan die termijn verlengen bij overmacht. Als de werken niet uitgevoerd worden binnen de toegestane termijn of als de woning na de uitvoering van die werken niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, die vastgesteld worden met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt de lening door de kredietgever vervroegd opgeëist.

Als de lening wordt aangewend voor een aankoop op plan, of voor de renovatie, verbetering of aanpassing van een woning, wordt de lening aan de ontlener vrijgegeven conform de vordering van de werkzaamheden en de methode die door de kredietgever is bepaald.

Als voor bepaalde werkzaamheden een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is vereist, betaalt de kredietgever daarvoor alleen gelden uit na voorlegging van die vergunning.

Art. 5.131. De beleende woning moet hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning. Als de woning ook voor handelsdoeleinden wordt gebruikt, kan de lening alleen worden toegestaan als de waarde, zoals geschat door de kredietgever, van het deel van de woning dat bestemd is voor bewoning, groter is dan de waarde van het deel van de woning dat bestemd is voor handelsdoeleinden. De lening mag daarenboven geen betrekking hebben op de renovatie, verbetering of aanpassing van het deel van de woning dat uitsluitend bestemd is voor handelsdoeleinden.

Zolang de lening niet integraal is terugbetaald, bewoont minstens één van de ontleners de woning waarop de lening betrekking heeft, persoonlijk. Als de woning niet langer bestemd is als hoofdverblijfplaats van een van de ontleners, wordt de lening voortgezet tegen de referentierentevoet die wordt vermeld in de leningsakte en die wordt gebruikt bij het aangaan van de lening, verhoogd met twee procentpunten.

De kredietgever kan een uitzondering toestaan op de plicht tot persoonlijke bewoning, vermeld in het tweede lid, om gewichtige redenen van overmacht. De plicht tot persoonlijke bewoning geldt niet tijdens de duur van de uitvoering van de beleende renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerken.

Art. 5.132. De aanvrager bezorgt de kredietgever bij de aanvraag van de lening op diens vraag alle noodzakelijke gegevens betreffende zijn gezinssamenstelling, zijn inkomen en de rechten die hij in onroerende goederen bezit, met vermelding

van de aard en het aandeel van die rechten. Als de aanvrager die gegevens niet bezorgt of als die gegevens onjuist zijn, wordt de lening niet toegestaan.

De ontleners bezorgt de kredietgever bij de herziening van de rentevoet op diens vraag alle noodzakelijke gegevens over zijn gezinssamenstelling en zijn inkomen. Als de ontleners die gegevens niet bezorgt, wordt de lening voortgezet tegen de referentierentevoet, die wordt vermeld in de leningsakte en die wordt gebruikt bij het aangaan van de lening, verhoogd met twee procentpunten.

Als tijdens de duur van de lening blijkt dat de ontleners te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd, wordt de lening vervroegd opgeëist.

Art. 5.133. De kredietgever staat, op verzoek van de ontleners, een korting op de rentevoet toe voor alle hypothecaire leningen die hij heeft verstrekt, zonder dat de rentevoet met korting minder mag bedragen dan vier derde van de referentierentevoet die van toepassing is op de datum waarop de kredietgever een schriftelijk of digitaal voorstel bezorgt aan de ontleners. De rentevoet met korting mag nooit lager zijn dan 2%. Die rentevoet na de korting is een vaste rentevoet voor de resterende looptijd van de lening. De kredietgever rekent bij het toestaan van die korting een vergoeding aan die gelijk is aan de interest van drie maanden op het openstaande saldo van de lening, berekend aan de rentevoet zonder korting, te verhogen met de dossierkosten. Als de woning waarop de lening betrekking heeft, niet persoonlijk wordt bewoond door een van de ontleners, kan er geen korting worden toegestaan. Een korting op de rentevoet kan ook niet worden toegestaan binnen de eerste 24 maanden na het sluiten van de lening of als de ontleners een betalingsachterstand heeft opgelopen.

Art. 5.134. Ongeacht andersluidende bepalingen in de leningsovereenkomsten die afgesloten zijn voor 1 januari 2014, wordt in voorkomend geval, bij de in die overeenkomsten vermelde vijfjaarlijkse herberekening van de rentevoet, het kind dat niet gedomicilieerd is op het adres van de ontleners maar dat er wel regelmatig verblijft ingevolge de gezamenlijke uitoefening van het ouderlijke gezag eveneens als persoon ten laste in aanmerking genomen.

Art. 5.135. De kredietgever kan gemotiveerd de lening weigeren aan de aanvrager die bij de kredietgever nog schulden heeft die niet tijdig zijn afgelost, of die bij de kredietgever een financieel verlies heeft veroorzaakt.

Art. 5.136. §1. In dit artikel wordt verstaan onder bevoegde overheden en instellingen:

- 1° het Rijksregister van de natuurlijke personen, vermeld in artikel 1 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen;
- 2° de instellingen van de sociale zekerheid, vermeld in artikel 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van de voormelde wet wordt uitgebreid;
- 3° de Federale Overheidsdienst Financiën;
- 4° het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016 houdende de oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, de bepaling van diverse maatregelen voor de ontbinding

zonder vereffening van het AGIV, de regeling van de overdracht van de activiteiten en het vermogen van het AGIV aan het agentschap Informatie Vlaanderen en de vaststelling van de werking, het beheer en de boekhouding van het Eigen Vermogen Informatie Vlaanderen.

Met behoud van de toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, namelijk de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd, vraagt de kredietgever bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze titel, op.

§2. Voor de uitvoering van de bepalingen van deze titel doet de kredietgever een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen hem elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de aanvrager gevraagd de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen blijkt dat de aanvrager niet meer voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze titel, wordt die vaststelling meegedeeld aan de aanvrager. Die kan dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling reageren.

§3. De kredietgever coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in deze titel. Alle elektronische gegevens mogen in dit kader via de kredietgever uitgewisseld worden.

De kredietgever mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De kredietgever benoemt een functionaris voor gegevensbescherming als vermeld in artikel 37 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Titel 3. Huurwaarborglening

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 5.137. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° aanvrager: een of meer natuurlijke personen die het aanvraagformulier voor een huurwaarborglening ondertekenen en die ook de huurovereenkomst hebben ondertekend of zullen ondertekenen. Elke natuurlijke persoon die de huurovereenkomst heeft ondertekend of zal ondertekenen, wordt van rechtswege als aanvrager beschouwd;
- 2° inkomen: de som van de volgende inkomsten die ontvangen zijn in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
 - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn;
- 3° kredietgever: het VWF;

- 4° ontlener: een of meer natuurlijke personen aan wie een huurwaarborglening is toegestaan, die zich ertoe verbinden de huurwaarborglening terug te betalen en de andere leningsvoorwaarden na te leven;
- 5° persoon ten laste:
- a) het kind dat bij de aanvrager gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - b) het kind van de aanvrager dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald;
 - c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;
- 6° sanctierentevoet: de rentevoet die maandelijks wordt vastgesteld op basis van de evolutie van de OLO20, de lineaire obligatie met een resterende looptijd van twintig jaar, die berekend wordt volgens de modaliteiten, bepaald in artikel 5.126, §1;

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 2°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het inkomen, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 5°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c).

Als een persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 5°, a) of b), ook een persoon ten laste is als vermeld in het eerste lid, 5°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

De sanctierentevoet, vermeld in het eerste lid, 6°, wordt voor elke huurwaarborglening vastgesteld op de datum van de toekenning van de huurwaarborglening en wordt vermeld in de beslissing tot toekenning van de huurwaarborglening. In afwijking van het eerste lid, 6°, stemt de eerste sanctierentevoet die op 1 januari 2019 door de kredietgever wordt toegepast, overeen met de referentierentevoet die wordt gebruikt bij de toekenning van bijzondere sociale leningen, met toepassing van de bepaling, vermeld in het eerste lid, 6°.

Art. 5.138. De kredietgever is ertoe gemachtigd om binnen de machtiging van de begroting aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een huurwaarborglening toe te staan.

Het krediet bedraagt maximaal het bedrag van de huurwaarborg die bepaald is in de huurovereenkomst en die vastgesteld is conform artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Art. 5.139. De kredietgever wordt voor de toepassing van dit besluit erkend als kredietgever inzake consumentenkrediet en staat onder toezicht van de toezichthouder.

Hoofdstuk 2. Toekenningsvoorwaarden

Art. 5.140. De aanvrager komt in aanmerking voor een huurwaarborglening als de kredietgever op het ogenblik van de beoordeling voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° hij is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of hij is ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet;
- 2° hij beschikt over een inkomen dat de grenzen, vermeld in artikel 5.231, §4, niet overschrijdt;
- 3° hij heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
- 4° hij heeft geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
- 5° hij heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- 6° hij heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij zelf volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik heeft gegeven;
- 7° hij blijkt na nazicht van de Centrale voor kredieten aan particulieren niet geregistreerd te staan met een betalingsachterstand;
- 8° hij huurt een woning in het Vlaamse Gewest op basis van titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 of legt daarvan een ontwerphuurovereenkomst voor;
- 9° de woning, vermeld in punt 8°, is geen sociale huurwoning, tenzij de woning wordt onderverhuurd door een SVK;
- 10° de huurovereenkomst, vermeld in punt 8°, is maximaal drie maanden geleden ondertekend op het ogenblik van de aanvraag.

Als het inkomen van de aanvrager niet vastgesteld kan worden door de kredietgever op basis van een aanslagbiljet, verklaart de aanvrager met een verklaring op erewoord dat zijn inkomen de grenzen, vermeld in het eerste lid, 2°, niet overschrijdt.

In afwijking van het eerste lid, 3°, 4°, 5° en 6°, komt de aanvrager in aanmerking voor een huurwaarborglening als hij:

- 1° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijkepartner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als de vermelde personen de huurovereenkomst niet mee hebben ondertekend of mee zullen ondertekenen;
- 2° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijkepartner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, als de vermelde personen de huurovereenkomst niet mee hebben ondertekend of mee zullen ondertekenen;

- 3° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijkepartner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen de huurovereenkomst niet mee hebben ondertekend of mee zullen ondertekenen;
- 4° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
- 5° een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- 6° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

Art. 5.141. In afwijking van artikel 5.140 kan er geen huurwaarborglening toegekend worden als:

- 1° aan de aanvrager al eerder twee huurwaarborgleningen zijn toegekend, waarvan de terugbetalingstermijn nog niet verstreken is;
- 2° de aanvrager een betalingsachterstand heeft bij een eerder verleende huurwaarborglening;
- 3° een eerder verleende huurwaarborglening conform artikel 5.149 vervroegd opgeëist is en er is nog geen termijn van drie maanden verstreken sinds de volledige vervroegde terugbetaling na die opeising.

Hoofdstuk 3. Aanvraagprocedure

Art. 5.142. De aanvrager doet zijn aanvraag met een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier dat hij op elektronische wijze, met de post of door persoonlijke afgifte aan de kredietgever bezorgt. Door de aanvraag in te dienen gaat de aanvrager akkoord met de terugbetalingsvoorwaarden als de huurwaarborglening toegekend wordt door de kredietgever.

De kredietgever stelt een model van het aanvraagformulier vast en bepaalt daarin welke stukken de aanvrager moet bijvoegen.

De kredietgever is vrijgesteld van de verplichtingen, vermeld in artikel VII.70 van het Wetboek van Economisch Recht.

De kredietgever kan bij de aanvraag of toekenning van een huurwaarborglening geen dossierkosten of vergoedingen aanrekenen aan de aanvrager.

Art. 5.143. De kredietgever beoordeelt binnen twee werkdagen nadat hij het aanvraagformulier heeft ontvangen, de volledigheid van de aanvraag.

Als de aanvraag onvolledig is of niet ondertekend is door de aanvrager, meldt de kredietgever de aanvrager binnen twee werkdagen nadat hij het aanvraagformulier heeft ontvangen, welke stukken of elementen ontbreken.

Art. 5.144. §1. Als de aanvrager bij de aanvraag een huurovereenkomst of, als die nog niet voorhanden is, een ontwerphuurovereenkomst voegt, voegt hij daarnaast een van de volgende bewijsstukken toe:

- 1° een bewijs waaruit blijkt dat hij een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op zijn naam, vermeld in artikel 37, §1, derde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, heeft geopend;
- 2° een bewijs waaruit blijkt dat hij een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op zijn naam, vermeld in artikel 37, §1, derde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, zal aangaan.

De kredietgever beoordeelt uiterlijk binnen tien werkdagen nadat de aanvraag volledig is of de aanvrager voldoet aan de toekenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 5.140, en hij brengt de aanvrager daarvan binnen die termijn op de hoogte.

§2. Als de kredietgever oordeelt dat de aanvraag voldoet aan de toekenningsvoorwaarden, wordt de huurwaarborglening verleend volgens de terugbetalingsvoorwaarden die de kredietgever heeft opgesteld.

Het bedrag van de huurwaarborglening bedraagt maximaal 1.800 euro, te verhogen met 12,5% per persoon ten laste en maximaal te verhogen met 50%.

Het bedrag of, in voorkomend geval, het verhoogde bedrag, vermeld in het tweede lid, wordt verhoogd met 10% als de woning op het grondgebied van een van de volgende gemeenten ligt:

- 1° de grootsteden Antwerpen en Gent;
- 2° de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;
- 3° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;
- 4° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;
- 5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;
- 6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

Het bedrag van 1.800 euro, vermeld in het tweede lid, wordt gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 105,84 van oktober 2017. Het wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober, die voorafgaat aan de aanpassing, en afgerond naar het hogere tental.

De kredietgever stort het bedrag van de huurwaarborglening binnen de termijn, vermeld in paragraaf 1, op de geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de aanvrager, vermeld in artikel 37, §1, derde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 of op de rekening van de financiële instelling waar de zakelijke zekerheidsstelling, vermeld in artikel 37, §1, derde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, is aangegaan. Als de aanvrager wordt begeleid door het OCMW en het OCMW al een huurwaarborg heeft verstrekt, stort de kredietgever het bedrag van de huurwaarborglening aan het OCMW.

Als de huurwaarborglening wordt verleend, is de ontlener verplicht zich binnen drie maanden nadat de huurovereenkomst is ingegaan, te domiciliëren op het adres van de huurwoning.

§3. Als de kredietgever oordeelt dat de aanvraag niet voldoet aan de toekenningsvoorwaarden, deelt hij de voorwaarden die niet vervuld zijn, mee aan de aanvrager.

De aanvrager kan beroep aantekenen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de kredietgever dat hij niet voldoet aan de toekenningsvoorwaarden. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een aangetekende brief ingediend binnen een vervaltermijn van dertig kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de beslissing is gemeld. De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van het beroep en bezorgt zijn beoordeling aan de aanvrager en de kredietgever binnen twee weken vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de aanvrager. Als de toezichthouder het beroep gegrond beoordeelt, kent de kredietgever de huurwaarborglening toe.

Art. 5.145. Als de aanvrager bij de aanvraag geen huurovereenkomst of ontwerphuurovereenkomst voegt, beoordeelt de kredietgever uiterlijk binnen tien werkdagen nadat de aanvraag volledig is of de aanvrager voldoet aan de toekenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 5.140, eerste lid, 1° tot en met 7°, en brengt hij de aanvrager daarvan binnen die termijn op de hoogte. Artikel 5.144, §3, is van overeenkomstige toepassing.

Als de aanvrager op basis van het eerste lid van de kredietgever de bevestiging heeft gekregen dat hij voldoet aan de toekenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 5.140, eerste lid, 1° tot en met 7°, kan hij binnen drie maanden na ontvangst van de bevestiging een huurovereenkomst of, als die nog niet voorhanden is, een ontwerphuurovereenkomst bezorgen aan de kredietgever. Hij voegt daarbij ook een van de volgende bewijsstukken:

- 1° het bewijs waaruit blijkt dat hij een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op zijn naam, vermeld in artikel 37, §1, derde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, heeft geopend;
- 2° een bewijs waaruit blijkt dat hij een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op zijn naam, vermeld in artikel 37, §1, derde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, zal aangaan.

De kredietgever beoordeelt in dat geval uiterlijk binnen drie werkdagen na ontvangst van de huurovereenkomst of ontwerphuurovereenkomst of de aanvrager voldoet aan de toekenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 5.140, eerste lid, 8° tot en met 10° en hij brengt de aanvrager daarvan binnen die termijn op de hoogte. Artikel 5.144, §2 en §3, is van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 4. Terugbetaling

Art. 5.146. §1. De ontlener betaalt de huurwaarborglening terug in vierentwintig maanden volgens de door de kredietgever meegedeelde aflossingstabel.

De verplichting tot terugbetaling vangt aan uiterlijk de tiende dag van de maand die volgt op de storting van het bedrag van het krediet, vermeld in artikel 5.144, §2, vijfde lid.

§2. Op gemotiveerd verzoek van de ontlener kan de kredietgever de termijn voor de terugbetaling met zes maanden verlengen en het verschuldigde maandbedrag daaraan aanpassen.

Op gemotiveerd verzoek van de ontlener kan de kredietgever in uitzonderlijke gevallen een uitstel van betaling toestaan. De termijn waarin de lening moet worden terugbetaald, wordt daarmee verlengd.

De ontlenaar kan beroep aantekenen bij de toezichthouder tegen de beslissingen van de kredietgever, vermeld in het eerste en tweede lid. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een aangetekende brief ingediend binnen een vervalttermijn van dertig kalenderdagen vanaf de postdatum van de brief waarmee de beslissing is gemeld. De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid van het beroep en bezorgt zijn beoordeling aan de ontlenaar en de kredietgever binnen drie weken vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de ontlenaar. Als de toezichthouder het beroep gegrond beoordeelt, kent de kredietgever de gevraagde verlenging of uitstel van betaling toe.

Art. 5.147. Als de ontlenaar een betalingsachterstand van twee vervallen maandelijkse afbetalingen heeft, brengt de kredietgever het OCMW van de woonplaats van de ontlenaar binnen drie werkdagen op de hoogte. Het OCMW biedt hulp aan op de meest aangewezen wijze en binnen het kader van zijn wettelijke opdracht.

Art. 5.148. Als de ontlenaar de verplichting, vermeld in artikel 5.144, §2, zesde lid, niet nakomt, is hij een intrest verschuldigd van vier derde van de sanctierentevoet tot wanneer hij die verplichting nakomt. De aldus vastgestelde rentevoet mag nooit lager dan twee procent zijn.

Het uitstaande krediet wordt van rechtswege opeisbaar als de ontlenaar verzuimt ten minste twee vervallen maandelijkse afbetalingen of een bedrag dat gelijk is aan twintig procent van het nog terug te betalen totaalsaldo, te betalen en hij één maand nadat hij een aangetekende zending met ingebrekestelling ontvangen heeft, zijn verplichtingen niet is nagekomen. De ontlenaar is in afwachting van de vervroegde terugbetaling een intrest van twee procent op jaarbasis verschuldigd.

Als de ontlenaar na de vervroegde opeisbaarheid, vermeld in het tweede lid, de vervallen maandelijkse afbetalingen en verschuldigde intresten aanzuivert, vervalt de van rechtswege vervroegde opeisbaarheid. De kredietgever deelt de ontlenaar mee dat de huurwaarborglening niet langer vervroegd opgeëist is en dat de aflossingstabel, vermeld in artikel 5.146, §1, eerste lid, opnieuw van toepassing is.

Art. 5.149. Als blijkt dat de ontlenaar de huurwaarborglening heeft verkregen op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, wordt de huurwaarborglening vervroegd opgeëist en is de ontlenaar in afwachting van de vervroegde terugbetaling een intrest van vier derde van de sanctierentevoet verschuldigd. De aldus vastgestelde rentevoet is nooit lager dan 2%.

Art. 5.150. Artikel VII.166, §4, van het Wetboek van Economisch Recht is niet van toepassing op de huurwaarborglening.

Hoofdstuk 5. Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen en de bescherming van de persoonsgegevens

Art. 5.151. §1. Met behoud van de toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, met name de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, krijgt de kredietgever bij de bevoegde

overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens over de voorwaarden en verplichtingen die in deze titel vermeld zijn.

§2. Voor de uitvoering van de bepalingen van deze titel doet de kredietgever een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen hem elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de aanvrager of ontleners gevraagd om de nodige gegevens te bezorgen.

Onder de bevoegde overheden en instellingen, vermeld in paragraaf 1 en 2, eerste lid, worden onder meer begrepen:

- 1° het Rijksregister van de natuurlijke personen, vermeld in artikel 1 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen;
- 2° de instellingen van de sociale zekerheid, vermeld in artikel 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van de voormelde wet wordt uitgebreid;
- 3° de Federale Overheidsdienst Financiën;
- 4° het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016 houdende de oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, de bepaling van diverse maatregelen voor de ontbinding zonder vereffening van het AGIV, de regeling van de overdracht van de activiteiten en het vermogen van het AGIV aan het agentschap Informatie Vlaanderen en de vaststelling van de werking, het beheer en de boekhouding van het Eigen Vermogen Informatie Vlaanderen.

§3. De kredietgever coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in deze titel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de kredietgever uitgewisseld worden. De kredietgever mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De kredietgever stelt een functionaris voor gegevensbescherming als vermeld in artikel 37 van de algemene verordening gegevensbescherming aan.

Titel 4. Verzekering gewaarborgd wonen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 5.152. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° aanvraagdatum: de datum waarop de aanvraag van de verzekering is ingediend conform artikel 5.157 en die vermeld staat in de ontvangstmelding van het agentschap;
- 2° aanvrager: de lener die de verzekering gewaarborgd wonen aanvraagt conform artikel 5.157;
- 3° gemiddeld maandelijks netto-inkomen:
 - a) van een werknemer: het gemiddelde over de laatste zes maanden die aan de werkloosheid of de arbeidsongeschiktheid voorafgaan, van het bruto belastbare maandloon, verminderd met het personenbelastingtarief dat erop van toepassing is. Voor seizoenarbeid wordt het gemiddelde berekend over de laatste twaalf maanden;

- b) van een zelfstandige: het twaalfde deel van het nettoresultaat van het laatst beschikbare aanslagjaar, verlaagd met de basisbelasting en verhoogd met de belastingvermindering op de belastingvrije sommen. Als bij de laatst beschikbare aanslag het huwelijksquotiënt is toegepast, wordt het nettoresultaat bovendien verminderd met de basisbelasting voor de partner en verhoogd met de belastingvermindering op de belastingvrije som voor de partner;
- 4° inkomen: het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de lener;
- 5° lener: een of meer natuurlijke personen die de hypothecaire lening aangaan;
- 6° lening: een hypothecair krediet als vermeld in artikel I.9, 5° /1°, van het Wetboek Economisch Recht, gewaarborgd door een hypotheek of een voorrecht op de te kopen of te bouwen woning;
- 7° nettovervangingsinkomen: het brutovervangingsinkomen, verminderd met het personenbelastingtarief dat erop van toepassing is;
- 8° persoon ten laste:
 - a) het inwonende kind dat op de datum van de aanvraag van de verzekering geen achttien jaar is of voor wie op die datum aan de aanvrager kinderbijslag of wezenrente wordt uitbetaald;
 - b) de aanvrager of een familielid dat deel uitmaakt van zijn gezin en met hem de woning betreft of zal betrekken, als de aanvrager of het familielid als ernstig gehandicapt wordt beschouwd conform het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 1988 tot bepaling van de attesten die in aanmerking worden genomen om een ernstige handicap vast te stellen.

Art. 5.153. Afhankelijk van de stand van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, kan de minister, onder de voorwaarden en voor de bedragen, vermeld in deze titel, de volgende risico's verzekeren:

- 1° het risico van de werknemer die ten gevolge van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid niet in staat is de contractuele verplichtingen na te komen die voortvloeien uit een lening voor de bouw, de koop, de koop met renovatie of de renovatie van zijn enige woning;
- 2° het risico van de zelfstandige die ten gevolge van arbeidsongeschiktheid niet in staat is de contractuele verplichtingen na te komen die voortvloeien uit een lening voor de bouw, de koop, de koop met renovatie of de renovatie van zijn enige woning;
- 3° het risico van de zelfstandige die ten gevolge van de onvrijwillige stopzetting van zijn zelfstandige activiteit niet in staat is de contractuele verplichtingen na te komen die voortvloeien uit een lening voor de bouw, de koop, de koop met renovatie of de renovatie van zijn enige woning.

De verzekering, vermeld in het eerste lid, wordt uitbesteed aan de verzekeraar, die een geregelde verslaggeving en de nodige controlemogelijkheden biedt aan het agentschap.

Hoofdstuk 2. Voorwaarden

Art. 5.154. De aanvrager van een verzekering gewaarborgd wonen voldoet aan al de volgende voorwaarden:

- 1° een lening sluiten om een woning die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.155, §1:
 - a) te bouwen, met inbegrip van vervangingsbouw;
 - b) te kopen;
 - c) te kopen en te renoveren;

- d) te renoveren;
- 2° niet arbeidsongeschikt zijn op de aanvraagdatum en de twaalf maanden die voorafgaan aan de aanvraagdatum, met uitzondering van onderbrekingen door het wettelijk zwangerschapsverlof en het profylactisch verlof;
- 3° op de aanvraagdatum en gedurende twaalf volledige maanden die voorafgaan aan de aanvraagdatum zonder onderbrekingen een beroepsactiviteit uitoefenen, waaronder wordt verstaan:
 - a) als de aanvrager een werknemer is en op de aanvraagdatum minstens in een deeltijdse betrekking werkt met een contract van onbepaalde duur waarvan de proefperiode al voltooid is of met een tijdelijk contract of op basis van een uitzendcontract, gedurende twaalf volledige maanden die voorafgaan aan de aanvraagdatum, ononderbroken verbonden zijn door een arbeidsovereenkomst, met uitzondering van korte onderbrekingen waarvan de totale duur gedurende twaalf maanden die voorafgaan aan de aanvraagdatum niet meer bedraagt dan tien dagen. Voor de werknemer in het onderwijs wordt het Vlaams Ministerie van Onderwijs en Vorming beschouwd als werkgever en worden onderbrekingen van de arbeidsovereenkomst tijdens de maanden juli en augustus met uitgestelde bezoldiging gelijkgesteld met gewerkte periodes;
 - b) als de aanvrager een zelfstandige is, op de aanvraagdatum zijn zelfstandige activiteit gedurende minstens twaalf maanden in hoofdberoep uitoefenen.

De volgende leningen en personen komen niet in aanmerking voor de verzekering gewaarborgd wonen:

- 1° leningen waarvan de eerste kapitaalsopname plaatsvindt voor 1 april 2008;
- 2° leningen waarvan de eerste kapitaalsopname heeft plaatsgevonden meer dan een jaar voor de aanvraagdatum, behalve als die opname dateert van 1 april 2008 tot 1 juli 2008 en de aanvraag conform artikel 5.157, §1, uiterlijk op 1 juli 2009 wordt ingediend;
- 3° het gedeelte van een lening dat betrekking heeft op de vervanging van een andere hypothecaire lening;
- 4° leningen waarvan het geleende bedrag minder bedraagt dan:
 - a) 50.000 euro als het gaat over een lening voor het bouwen, het kopen, of het kopen en renoveren van een woning;
 - b) 25.000 euro als het gaat over een lening voor het renoveren van een woning;
- 5° het gedeelte van een lening dat wordt gesloten op naam van een rechtspersoon of dat bestemd is voor een gebouw of een deel van een gebouw dat gebruikt wordt voor handels- of beroepsdoeleinden;
- 6° leningen die alleen bestemd zijn voor de financiering van de aankoop van een bouwgrond;
- 7° overbruggingskredieten;
- 8° personen die voor dezelfde woning een verzekeringsdekking hebben genoten op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 1998 betreffende de verzekering tegen inkomensverlies door onvrijwillige werkloosheid en arbeidsongeschiktheid bij hypothecaire leningen voor de bouw, de koop, de renovatie of de koop met renovatie van bepaalde woningen in het Vlaamse Gewest;
- 9° personen die voor dezelfde woning een verzekeringsdekking hebben genoten op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2003 betreffende de verzekering gewaarborgd wonen;

- 10° personen die voor dezelfde woning een verzekeringsdekking hebben genoten op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juni 2008 betreffende de verzekering gewaarborgd wonen;
- 11° personen die voor dezelfde woning een verzekeringsdekking hebben gekregen op basis van deze titel;
- 12° de lener die een lening aangaat voor het bouwen van een woning, met inbegrip van vervangingsbouw, waarvan het peil van primair energieverbruik, vermeld in artikel 1.1.3, 99°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, hoger is dan E70, voor zover het inkomen, vastgesteld op basis van het laatst gekende aanslagbiljet, meer bedraagt dan:
 - a) 35.000 euro voor een alleenstaande;
 - b) 50.000 euro voor wettelijk of feitelijk samenwonenden, te verhogen met 2.800 euro per persoon ten laste;
 - c) 50.000 euro voor een alleenstaande met een persoon ten laste, te verhogen met 2.800 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste.

De bedragen, vermeld in het tweede lid, 12°, worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 104,32 van oktober 2006. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober, die voorafgaat aan de aanpassing en afgerond naar het hogere tental.

Art. 5.155. §1. De woning die de aanvrager bouwt, koopt, koopt en renoveert of renoveert, moet bestemd zijn om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen.

Conform artikel 5.71, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 mag de lener geen andere woning dan de woning, vermeld in het eerste lid, volledig in volle eigendom bezitten, tenzij die woning ongeschikt is.

De verkoopwaarde van de woning mag, eventueel na de uitvoering van de geplande werkzaamheden, niet hoger zijn dan 320.000 euro. De kredietinstelling raamt de verkoopwaarde bij het afsluiten van de hypothecaire lening.

Het bedrag van 320.000 euro, vermeld in het derde lid, wordt verhoogd met 15% als de woning gelegen is in het werkgebied van Vlabinvest apb.

De bedragen vermeld in het derde en vierde lid, worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 108,26 van oktober 2018. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober, die voorafgaat aan de aanpassingen, en afgerond naar het hogere tental.

§2. Op de aanvraagdatum moet de aanvrager de hypothecaire leningen bundelen waarvoor hij verzekerd wil worden.

Hoofdstuk 3. Verzekering

Art. 5.156. De verzekeringsdekking vangt aan op de aanvraagdatum en loopt gedurende tien jaar of tot op het ogenblik dat de verzekerde de gehypothekeerde woning niet meer bewoont.

De looptijd van de verzekering kan niet worden opgeschort.

Art. 5.157. §1. De aanvraag wordt ingediend bij het agentschap met de daartoe bestemde formulieren en bevat de volgende stukken:

- 1° een door de aanvrager ondertekende en gedateerde verklaring over:

- a) de aard van de verrichting waarvoor hij de lening heeft aangegaan;
 - b) de bestemming van de woning als hoofdverblijfplaats gedurende de looptijd van de verzekering;
 - c) zijn volledige arbeidsgeschiktheid en zijn goede gezondheid;
- 2° het bewijs dat de aanvrager een beroepsactiviteit uitoefent, inzonderheid:
- a) als hij een werknemer is: een attest van zijn werkgever waarin die bevestigt dat de aanvrager op het ogenblik van de aanvraag van de verzekering minstens deeltijds in zijn bedrijf werkt. De tijdelijke leerkracht legt de nodige werkattesten voor van het schoolbestuur of centrumbestuur waaruit blijkt dat hij voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 5.154, eerste lid, 3°, a);
 - b) als hij een zelfstandige is, een attest van het sociaal verzekeringsfonds voor zelfstandigen waarin die instelling bevestigt dat de aanvrager op het ogenblik van de aanvraag voor de verzekering sinds ten minste twaalf maanden zijn zelfstandige activiteit in hoofdberoep uitoefent;
- 3° een door de kredietinstelling opgemaakte tabel van de maandelijkse lasten van de lening en een document van de kredietinstelling met het referentnummer van de betreffende lening. Bij leningen met variabele interestvoet wordt gerekend met de interestvoet die van toepassing was op het ogenblik dat de lening gesloten is;
- 4° een verklaring van de kredietinstelling dat ze op de hoogte is van het bestaan van de verzekering en dat ze de hypothecaire schuldenaars zal ontlasten van alle betalingen die ze ter uitvoering van de verzekering in de toekomst zal ontvangen en dat ze er zich toe verbindt ten onrechte ontvangen tegemoetkomingen aan de verzekeraar terug te storten op eenvoudig verzoek;
- 5° de raming door de kredietinstelling van de verkoopwaarde van de woning, eventueel na de uitvoering van de geplande werkzaamheden;
- 6° als de lening betrekking heeft op het bouwen van een woning, met inbegrip van vervangingsbouw:
- a) een kopie van het laatst bekende aanslagbiljet voor de personenbelasting;
 - b) een kopie van de startverklaring, vermeld in artikel 11.1.7 van het Energiedecreet van 8 mei 2009, waaruit het peil van primair energieverbruik blijkt dat voor de woning wordt nagestreefd.

Het agentschap vraagt bij de bevoegde diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën en het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap digitaal de noodzakelijke gegevens op over de naleving door de lener van de voorwaarden, vermeld in artikel 5.154, tweede lid, 12°, en artikel 5.155, §1, tweede lid.

Het agentschap vraagt bij de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid digitaal de noodzakelijke gegevens op over de naleving door de aanvrager van de voorwaarden, vermeld in artikel 5.154, eerste lid, 2° en 3°.

§2. Het agentschap stuurt binnen vijftien vrije werkdagen een ontvangstmelding waarin de datum van ontvangst, het dossiernummer en de behandelingsprocedure, met inbegrip van de bepaling van paragraaf 3, tweede lid, worden meegedeeld.

§3. Binnen dertig vrije werkdagen nadat de ontvangstmelding, vermeld in paragraaf 2, verstuurd is, meldt het agentschap schriftelijk aan de aanvrager dat het aanvraagdossier volledig is of verzoekt het de aanvrager de ontbrekende

stukken in te dienen. De aanvrager vervolledigt zijn aanvraag binnen een termijn van twee maanden nadat hij schriftelijk op de hoogte is gebracht door het agentschap. Zodra het dossier vervolledigd is, wordt de aanvrager daarvan door het agentschap op de hoogte gebracht.

Als de aanvrager in gebreke blijft, meldt het agentschap schriftelijk dat aan zijn aanvraag voor de verzekering definitief geen gevolg wordt gegeven omdat zijn reactie uitblijft. Hij kan later geen nieuwe aanvraag meer indienen.

§4. Binnen negentig werkdagen na de datum van de melding dat de aanvraag volledig is, beslist het agentschap of de aanvrager in aanmerking komt voor de verzekering.

De aanvrager en de verzekeraar worden daarvan schriftelijk op de hoogte gebracht binnen dezelfde termijn.

Het uitblijven van een beslissing van het agentschap binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, wordt gelijkgesteld met een weigering.

§5. Tegen de beslissing, vermeld in paragraaf 4, kan door middel van een aangetekende brief beroep worden ingesteld bij de administrateur-generaal van het agentschap, binnen een maand na de betekening van de beslissing of na het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 4.

Als de beslissing in beroep niet wordt betekend binnen een maand na de datum van ontvangst van de aangetekende brief, vermeld in het eerste lid, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd en komt de aanvrager in aanmerking voor de verzekering.

Hoofdstuk 4. Tegemoetkoming

Art. 5.158. §1. De verzekeraar komt tegemoet in de aflossing van de hypothecaire lasten van de verzekerde nadat een wachttijd van drie maanden ononderbroken arbeidsongeschiktheid voltooid en door de verzekerde aangetoond is.

§2. De verzekeraar komt tegemoet in de aflossing van de hypothecaire lasten van de verzekerde werknemer die onvrijwillig werkloos is geworden nadat een wachttijd van drie maanden ononderbroken onvrijwillige volledige werkloosheid voltooid en door de verzekerde aangetoond is.

De verzekerde heeft recht op de tegemoetkomingen ingevolge onvrijwillige volledige werkloosheid gedurende maximaal achttien opeenvolgende maanden.

Om in aanmerking te komen voor een volgende periode van tegemoetkomingen, moeten voltijdse of deeltijdse arbeidsprestaties in het kader van een arbeidsovereenkomst worden aangetoond gedurende een periode van minimaal drie volledige maanden na de eerste periode van achttien maanden waarin de tegemoetkoming genoten werd. De berekeningswijze, vermeld in artikel 5.160, §2, blijft in dat geval onverminderd gelden.

§3. De verzekeraar komt tegemoet in de aflossing van de hypothecaire lasten van de verzekerde zelfstandige die zijn zelfstandige activiteit onvrijwillig heeft moeten stopzetten en voor wie het overbruggingsrecht geldt, vermeld in artikel 3

van de wet van 22 december 2016 houdende invoering van een overbruggingsrecht ten gunste van zelfstandigen. De verzekerde heeft recht op de tegemoetkoming ingevolge onvrijwillige stopzetting van de zelfstandige activiteit voor de periode waarin het overbruggingsrecht wordt uitbetaald.

§4. De verzekeraar komt tegemoet in de aflossing van de hypothecaire lasten van de verzekerde zelfstandige die zijn zelfstandige activiteit heeft stopgezet en recht heeft op een werkloosheidsvergoeding, nadat een wachttijd van drie maanden ononderbroken onvrijwillige volledige werkloosheid voltooid en door de verzekerde aangetoond is.

De verzekerde heeft recht op de tegemoetkomingen ingevolge onvrijwillige volledige werkloosheid gedurende maximaal achttien opeenvolgende maanden.

Om in aanmerking te komen voor een volgende periode van tegemoetkomingen, worden voltijdse of deeltijdse arbeidsprestaties in het kader van een arbeidsovereenkomst aangetoond gedurende een periode van minimaal drie volledige maanden na de eerste periode van achttien maanden waarin de tegemoetkoming is verkregen. De berekeningswijze, vermeld in artikel 5.160, §2, blijft in dat geval onverminderd gelden.

§5. De verzekeraar komt tegemoet in de aflossing van de hypothecaire lasten gedurende maximaal 36 maanden. De periode van tegemoetkoming eindigt op het ogenblik dat de periode waarin het overbruggingsrecht wordt uitbetaald eindigt, of als de verzekerde niet langer onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt is.

Als de periode van onvrijwillige werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of de periode van uitbetaling van het overbruggingsrecht eindigt tijdens de eerste vijftien dagen van een kalendermaand, wordt voor die maand geen tegemoetkoming verleend. In het andere geval wordt een tegemoetkoming voor de hele maand gegeven.

De periode van tegemoetkoming kan langer zijn dan de periode van de verzekering. Als de periode van maximaal achttien opeenvolgende maanden, vermeld in paragraaf 2, tweede lid en paragraaf 4, tweede lid, zich uitstrekt voorbij de periode van verzekering, is een volgende periode van tegemoetkoming, vermeld in paragraaf 2, derde lid en paragraaf 4, derde lid, uitgesloten.

Art. 5.159. De tegemoetkomingen worden maandelijks uitgekeerd. De begunstigde is de kredietinstelling waarbij de verzekerde zijn lening heeft gesloten.

Art. 5.160. §1. Het bedrag van de tegemoetkoming is afhankelijk van de hypothecaire lasten van de verzekerde, het gemiddelde maandelijkse netto-inkomen tijdens de periode die voorafgaat aan de periode van onvrijwillige werkloosheid, stopzetting van de zelfstandige activiteit of arbeidsongeschiktheid en het nettovervangingsinkomen tijdens de periode van onvrijwillige werkloosheid, stopzetting van de zelfstandige activiteit of arbeidsongeschiktheid.

De maandelijkse afbetaling is gelijk aan een twaalfde deel van het geheel van de financiële verplichtingen die de verzekerde in de loop van een jaar verschuldigd is. Bij een lening met schuldsaldoverzekering omvat dat geheel de

interestlasten, de aflossingen van het kapitaal en de premie voor de schuldsaldoverzekering. Bij een lening met een gemengde levensverzekering bestaat het geheel uit de interesten en de premie voor de gemengde levensverzekering.

Het bedrag van de tegemoetkoming is niet groter dan het werkelijk geleden inkomensverlies. Het werkelijk geleden inkomensverlies van de verzekerde is gelijk aan het verschil van het gemiddelde maandelijkse netto-inkomen en het maandelijkse nettovervangingsinkomen tijdens de periode van onvrijwillige werkloosheid, de stopzetting van de zelfstandige activiteit of arbeidsongeschiktheid.

Het bedrag van de maandelijkse tegemoetkoming bedraagt maximaal vijfhonderd euro. Dat bedrag wordt verhoogd tot maximaal zeshonderd euro als de lening betrekking heeft op de bouw van een woning, met inbegrip van vervangingsbouw, waarvan het peil van primair energieverbruik, vermeld in artikel 1.1.3, 99°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, lager is of gelijk is aan E70 en de lener voldoet aan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 5.154, tweede lid, 12°.

§2. Het bedrag van de maandelijkse tegemoetkoming is daarnaast afhankelijk van de gecumuleerde duur van de periodes van onvrijwillige werkloosheid, stopzetting van de zelfstandige activiteit of arbeidsongeschiktheid gedurende de volledige looptijd van de verzekering.

Voor de eerste twaalf maanden van onvrijwillige werkloosheid, stopzetting van de zelfstandige activiteit of arbeidsongeschiktheid waarin de tegemoetkoming wordt genoten, wordt de maandelijkse tegemoetkoming beperkt tot 70% van de maandelijkse afbetaling.

Voor de volgende twaalf maanden van onvrijwillige werkloosheid, stopzetting van de zelfstandige activiteit of arbeidsongeschiktheid waarin de tegemoetkoming wordt genoten, wordt de tegemoetkoming beperkt tot 56% van de maandelijkse afbetaling.

Voor de daaropvolgende twaalf maanden van vergoede onvrijwillige werkloosheid, stopzetting van de zelfstandige activiteit of arbeidsongeschiktheid wordt de tegemoetkoming beperkt tot 42% van de maandelijkse afbetaling.

§3. De uitbetaling wordt in elk geval stopgezet met ingang van de maand die volgt op de volledige terugbetaling van de lening. De aanvrager of de kredietinstelling brengt de verzekeraar daarvan onmiddellijk op de hoogte. De kredietinstelling stort de eventueel te veel betaalde bedragen terug.

Art. 5.161. De aanvraag van de tegemoetkoming wordt met een aangetekende brief of tegen afgifte van een ontvangstbewijs ingediend bij de verzekeraar. Als de aanvraag van de tegemoetkoming meer dan twaalf maanden na het verlopen van de wachttijd van drie maanden, vermeld in artikel 5.158, §1, §2, eerste en derde lid, of §4, eerste en derde lid, wordt ingediend, of in voorkomend geval meer dan twaalf maanden nadat het overbruggingsrecht een aanvang heeft genomen, zoals vermeld op het attest van de sociale verzekeringskas, vermeld in het tweede lid, 4°, b), vervalt het recht op een tegemoetkoming voor de periode die overeenstemt met de periode waarin de aanvrager zijn aanvraag te laat heeft ingediend.

- Bij de aanvraag worden de volgende stukken gevoegd:
- 1° als de verzekerde werknemer is en onvrijwillig werkloos:
 - a) kopieën van de loonfiches van de laatste zes maanden die aan de periode van onvrijwillige werkloosheid voorafgaan. Seizoenarbeiders voegen de loonfiches van de laatste twaalf maanden toe die aan de periode van onvrijwillige werkloosheid voorafgaan;
 - b) een attest van de RVA of van de instelling die de werkloosheidsvergoedingen uitbetaalt, dat de datum vermeldt waarop de werkloosheidsvergoedingen een aanvang genomen hebben, alsook een kopie van het werkloosheidsbewijs - arbeidsbewijs formulier C4 van de RVA en de opzeggingsbrief van de werkgever van de aanvrager;
 - c) een maandelijks bewijs van de betalingen van werkloosheidsuitkeringen zolang de werkloosheid aanhoudt;
 - d) een attest, verstrekt door de RVA, dat aantoont dat de verzekerde zich niet in een toestand bevindt van verminderde uitkeringen ingevolge sancties in het kader van de activering van het zoekgedrag naar werk;
 - 2° als de verzekerde werknemer is en arbeidsongeschikt:
 - a) kopieën van de loonfiches van de laatste zes maanden die aan de periode van arbeidsongeschiktheid voorafgaan. Seizoenarbeiders voegen de loonfiches van de laatste twaalf maanden toe die aan de periode van onvrijwillige werkloosheid voorafgaan;
 - b) een medisch attest met vermelding van de aanvangsdatum en de aard van de arbeidsongeschiktheid;
 - c) een bewijs van de periodieke betalingen door het ziekenfonds zolang de arbeidsongeschiktheid aanhoudt;
 - 3° als de verzekerde zelfstandig is en arbeidsongeschikt:
 - a) een afschrift van het laatste beschikbare aanslagbiljet van de directe belastingen;
 - b) een medisch attest met vermelding van de aanvang en de aard van de arbeidsongeschiktheid;
 - c) een bewijs van de periodieke betalingen door het ziekenfonds zolang de arbeidsongeschiktheid aanhoudt;
 - 4° als de verzekerde zijn zelfstandige activiteit heeft stopgezet en als voor hem het overbruggingsrecht geldt:
 - a) een afschrift van het laatste beschikbare aanslagbiljet van de directe belastingen;
 - b) een attest van de sociale verzekeringskas met vermelding van de datum waarop het overbruggingsrecht een aanvang heeft genomen;
 - c) een maandelijks bewijs van de betalingen van het overbruggingsrecht zolang de uitbetaling duurt;
 - 5° als de verzekerde zijn zelfstandige activiteit heeft stopgezet en een werkloosheidsuitkering krijgt op basis van een vroegere tewerkstelling:
 - a) een afschrift van het laatst beschikbare aanslagbiljet van de directe belastingen;
 - b) een attest van de RVA of van de instelling die de werkloosheidsvergoeding uitbetaalt, dat de datum vermeldt waarop de werkloosheidsvergoedingen een aanvang hebben genomen, alsook een kopie van het werkloosheidsbewijs - arbeidsbewijs formulier C4 van de RVA en de opzeggingsbrief van de voormalige werkgever of de attestering van de voormalige werkgever dat hij de verzekerde niet meer zal tewerk stellen;

- c) een maandelijks bewijs van de betalingen van de werkloosheidsuitkeringen zolang de werkloosheid aanhoudt;
- d) een attest van de RVA dat aantoont dat de verzekerde geen verminderde uitkeringen krijgt ingevolge sancties in het kader van de activering van het zoekgedrag naar werk.

Als de verzekerde aanspraak wil maken op de verhoging van de maandelijkse tegemoetkoming, vermeld in artikel 5.160, §1, vierde lid, voegt hij bij zijn aanvraag een uitdrukkelijke verklaring, die de verzekeraar machtigt bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap de gegevens over zijn EPB-aangifte te verifiëren.

Art. 5.162. Het agentschap is verwerkingsverantwoordelijke, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, en neemt gepaste technische en organisatorische maatregelen tegen onbevoegde of onrechtmatige verwerking, en evalueert op regelmatige basis de geschiktheid van die veiligheidsmaatregelen en past ze aan waar nodig.

De verwerkte gegevens worden gedurende zeven jaar bewaard.

Deel 5. Tegemoetkomingen

Titel 1. Tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 5.163. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° aanvraagdatum: de datum van het afgiftebewijs van de aanvraagdocumenten op een dienst van het agentschap, de postdatum bij verzending van de aanvraagdocumenten of de datum van de digitale indiening van het aanvraagformulier;
- 2° huurder: de particulieren die de huurovereenkomst ondertekenen;
- 3° huurovereenkomst:
 - a) een huurovereenkomst als vermeld in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek;
 - b) een huurovereenkomst als vermeld in titel II van het decreet van 9 november 2018 houdende bepaling betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan;
 - c) een huurovereenkomst die is opgemaakt conform boek 6 als de woning wordt verhuurd door een SVK;
- 4° huurprijs: de prijs die de huurder betaalt voor het gebruik van de woning en de gemeenschappelijke delen, met uitsluiting van alle bedragen die verschuldigd zijn voor beroepslokalen of garages of voor om het even welke levering van goederen of diensten;
- 5° inkomen: de som van de volgende inkomsten, die ontvangen zijn in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
 - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn;

- 6° inschrijvingsregister: het register waarin personen als kandidaat-huurder ingeschreven worden conform boek 6;
- 7° persoon ten laste:
- a) het kind dat bij de huurder gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - b) het kind van de huurder dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald;
 - c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 5°, moet betrekking hebben op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de aanvraagdatum of, in geval van een herberekening conform artikel 5.174, tweede en derde lid, maximaal drie jaar voorafgaand aan de datum waarop de tegemoetkoming wordt herberekend. Het aanslagbiljet mag niet dateren van na de datum waarop het agentschap de beslissing tot het verlenen of weigeren van de tegemoetkoming aan de huurder betekent, vermeld in artikel 5.169, derde lid.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 5°, wordt rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het inkomen, vermeld in het eerste lid, 5°, wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 7°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c).

Als een persoon zowel beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in het eerste lid, 7°, a) of b), als aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in het eerste lid, 7°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

Art. 5.164. §1. Binnen de kredieten die daartoe worden ingeschreven op de begroting van het Vlaamse Gewest en onder de voorwaarden, vermeld in deze titel, en conform het tweede lid eventueel nader geregeld bij ministerieel besluit, wordt een tegemoetkoming verleend in de huurprijs van een woning die in het Vlaamse Gewest ligt, aan de huurder die daartoe een aanvraag indient en die:

- 1° een conforme woning als hoofdverblijfplaats in huur neemt:
 - a) nadat hij een woning verlaten heeft die onbewoonbaar of overbewoond verklaard is terwijl hij er zijn hoofdverblijfplaats had;
 - b) nadat hij een goed heeft verlaten dat aanleiding heeft gegeven tot de toepassing van artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
 - c) nadat hij een woning verlaten heeft die, terwijl hij er zijn hoofdverblijfplaats had, met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ongeschikt verklaard is door minstens twee gebreken van categorie II of III in het technisch verslag;
 - d) nadat hij een openluchtrecreatief verblijf als vermeld in het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies verlaten heeft waarin hij al sinds 1 januari 2001 zijn hoofdverblijfplaats had;

- e) waarvoor hij de verhoging van het leefloon heeft ontvangen, vermeld in artikel 14, §3, van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie of de installatiepremie, ingesteld bij het koninklijk besluit van 21 september 2004 tot toekenning van een installatiepremie door het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn aan bepaalde personen die hun hoedanigheid van dakloze verliezen;
- f) nadat hij een woning verlaten heeft die gesloopt is;
- 2° een conforme woning als hoofdverblijfplaats in huur neemt, die aan de fysieke mogelijkheden van hemzelf of van een inwonend gezinslid aangepast is nadat hij een huurwoning verlaten heeft die niet aan die fysieke mogelijkheden aangepast was, als hij of het inwonend gezinslid op de aanvraagdatum ten minste 65 jaar oud is of beschouwd wordt als ernstig gehandicapt als vermeld in artikel 5.163, eerste lid, 7°, c);
- 3° een conforme woning in huur neemt als hoofdverblijfplaats van een SVK.

De voorwaarde van overbewoondverklaring, vermeld in het eerste lid, 1°, a), is alleen vervuld als de gezinssamenstelling in de woning waarvoor de tegemoetkoming in de huurprijs wordt aangevraagd, conform paragraaf 1, bij de aanvang van de huur dezelfde is als de gezinssamenstelling die eraan voorafgaat in de verlaten woning.

De voorwaarde met betrekking tot de verlaten woning, vermeld in het eerste lid, 1°, a) en c), is alleen vervuld als het besluit waarbij de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond is verklaard, niet is opgeheven op de datum van de ondertekening van het huurcontract van de woning die de huurder in huur neemt, tenzij de huurder op de voormelde datum in een noodwoning woont.

De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, e), wordt als vervuld beschouwd als het OCMW verklaart dat de huurder niet in aanmerking komt voor de verhoging van het leefloon of de installatiepremie, uitsluitend omdat de huurder die al verkregen heeft voor een andere woning.

Het agentschap gaat uitsluitend op basis van de gegevens van bewoning, vermeld in het Rijksregister, na of de huurder de woning huurt als hoofdverblijfplaats als vermeld in het eerste lid.

De minister kan de voorwaarden, vermeld in deze titel, nader preciseren met detailmaatregelen en met uitvoeringsmaatregelen van bijkomende aard.

§2. De tegemoetkoming in de huurprijs, ingesteld bij dit besluit, wordt niet verleend aan de huurder die een tegemoetkoming ontvangt conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11 december 1991 tot instelling van individuele huursubsidies en een installatiepremie bij het betrekken van een gezonde of aangepaste huurwoning of het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders.

Voor dezelfde periode kan de huurder maar een van de tegemoetkomingen vermeld in het eerste lid, ontvangen.

Hoofdstuk 2. Voorwaarden waaraan de woningen moeten voldoen

Art. 5.165. De woning die of het goed dat de huurder verlaten heeft, vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 1°, a) tot en met c), en 2°, ligt in het Vlaamse Gewest.

Dat de verlaten huurwoning niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden, vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 2°, wordt vastgesteld aan de hand van een onderzoek ter plaatse of op basis van de beschikbare informatie waaruit blijkt dat niet voldaan is aan de mobiliteitscriteria, vermeld in artikel 5.166, §2.

Art. 5.166. §1. De woning die de huurder in huur neemt, ligt in het Vlaamse Gewest. Het gaat niet om een sociale huurwoning als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, a) en c), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De huurprijs van de woning bedraagt niet meer dan de maximale huurprijs. De maximale huurprijs bedraagt 485 euro, te verhogen met 20% per persoon ten laste en maximaal te verhogen met 50%. Voor de berekening van de huurprijs wordt gebruik gemaakt van de indexeringsformule die opgenomen is in de huurcalculator die op de website van het Belgische Statistiekbureau ter beschikking staat van het publiek, tenzij de huurder kan aantonen dat zijn huurprijs niet geïndexeerd is of een lagere indexevolutie volgt.

In afwijking van het tweede lid bedraagt de maximale huurprijs 388 euro als de woning een kamer is. Dat bedrag wordt verhoogd met 20% per persoon ten laste en kan verhoogd worden met maximaal 50%.

De bedragen, vermeld in het tweede en derde lid, worden, in voorkomend geval, verhoogd met 10% als de woning op het grondgebied van een van de volgende gemeenten ligt:

- 1° de grootsteden Antwerpen en Gent;
- 2° de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;
- 3° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;
- 4° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;
- 5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;
- 6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

De maximale huurprijs, vermeld in het tweede en derde lid, wordt gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 104,32 van oktober 2006 en wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die voorafgaat aan de aanpassing. Het resultaat wordt naar boven afgerond tot op twee cijfers na de komma.

§2. Als de aanvraag ofwel wordt ingediend door een huurder die op de aanvraagdatum ten minste 65 jaar oud is of beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, conform artikel 5.163, eerste lid, 7°, c), ofwel wordt ingediend met toepassing van artikel 5.164, §1, eerste lid, 2°, stelt het agentschap aan de hand van een onderzoek ter plaatse of op basis van de beschikbare informatie vast of de woning die de huurder in huur neemt, voldoet aan de mobiliteitscriteria die de minister vaststelt en die betrekking hebben op:

- 1° de technische uitrusting in de woning;
- 2° de toegankelijkheid van de vertrekken in de woning;

- 3° de toegankelijkheid van de woning en de bereikbaarheid vanaf het openbaar domein;
- 4° de aanwezigheid van aan het wonen complementaire functies in de omgeving van de woning.

Hoofdstuk 3. Voorwaarden waaraan de huurder moet voldoen

Art. 5.167. §1. Het inkomen van de huurder, vermeerderd met het inkomen van de inwonende gezinsleden, overschrijdt de grenzen, vermeld in artikel 6.13, niet.

De huurder die jonger is dan 25 jaar beschikt op de aanvraagdatum over andere inkomsten dan kinderbijslag of wezentoelage, waarmee het saldo van de huurprijs kan worden betaald.

§2. De huurder moet zich uiterlijk negen maanden na de aanvraagdatum inschrijven in het inschrijvingsregister van een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 48°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarvan het werkgebied zich uitstrekt tot de gemeente waarin de conforme woning van de huurder gelegen is of, als die woning in Herstappe ligt, met een werkgebied waarin een aangrenzende of de meest nabije gemeente ligt.

In afwijking van het eerste lid geldt de verplichting tot inschrijving niet voor:

- 1° de huurder, vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 2° en 3°;
- 2° de huurder van een assistentiewoning in een groep van assistentiewoningen als vermeld in artikel 30 van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019;
- 3° de huurder die op de aanvraagdatum een tegemoetkoming heeft ontvangen conform deze titel en waarvan de aanvraag is ingediend voor 1 mei 2014.

§3. De huurder voldoet aan de eigendomsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, 6.13 en 6.14. De huurder die voldoet aan de inschrijvingsverplichting, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, en de huurder, vermeld in artikel 5.164, §1, 3°, worden geacht te voldoen aan de eigendomsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, 6.13 en 6.14.

§4. Om na te gaan of de huurder recht heeft op de tegemoetkoming, doet het agentschap op grond van artikel 6, 1, eerste alinea, e), en artikel 9, van de algemene verordening gegevensbescherming, een beroep op de bevoegde diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, op het Rijksregister, op de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, op de VMSW en op de lokale besturen om digitaal toegang te krijgen tot de noodzakelijke gegevens met toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze, in voorkomend geval, op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd. Het agentschap is verwerkingsverantwoordelijke.

De gegevens, vermeld in het eerste lid, hebben betrekking op de huurders en, als het voor de controle van de voorwaarden noodzakelijk is, hun inwonende gezinsleden.

Van de personen, vermeld in het tweede lid, worden alleen de volgende gegevens, die bepalend zijn voor de draagwijdte van het recht op de

tegemoetkoming, rechtstreeks in de authentieke bronnen opgevraagd en verwerkt op grond van artikel 6, lid 1, eerste alinea, van de algemene verordening gegevensbescherming:

- 1° de gezinssamenstelling, de personen ten laste en het aantal personen dat in de woning van de huurder woont;
- 2° het huidig adres en de vorige adressen;
- 3° de leeftijd;
- 4° het inkomen;
- 5° de zakelijke rechten vermeld in artikel 6.12, 1° tot en met 4°;
- 6° de huurprijs van de woning;
- 7° de inschrijving en de schrapping in het inschrijvingsregister;
- 8° de toewijzing van een sociale woning;
- 9° de toekenning van de verhoging van het leefloon, vermeld in artikel 14, §3, van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie of de installatiepremie, ingesteld bij het koninklijk besluit van 21 september 2004 tot toekenning van een installatiepremie door het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn aan bepaalde personen die hun hoedanigheid van dakloze verliezen.

De vastgestelde handicap van de betrokkene wordt opgevraagd en verwerkt op grond van artikel 9 van de algemene verordening gegevensbescherming.

De Vlaamse Dienstenintegrator en de Kruispuntbank Sociale Zekerheid staan mee in voor de organisatie en coördinatie van de gegevensstromen. Alleen de personeelsleden van het agentschap die belast zijn met de beoordeling van de aanvragen tot tegemoetkoming, kunnen de gegevens, vermeld in het eerste lid, opvragen en verwerken. Het agentschap houdt een lijst van de personeelsleden ter beschikking. De verwerkte gegevens worden opgeslagen gedurende tien jaar volgend op de laatste betaling van de maandelijkse tegemoetkoming of op de beslissing tot weigering van de tegemoetkoming. Bij de verwerking van de persoonsgegevens van de betrokkenen neemt en handhaaft het agentschap passende technische en organisatorische maatregelen zodat de verwerking voldoet aan de vereisten van de Europese verordening en de bescherming van de rechten van de betrokkenen wordt gewaarborgd. Daarbij implementeert het agentschap passende technische en organisatorische maatregelen om een conform het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen, in overeenstemming met artikel 32 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Het agentschap neemt gepaste technische en organisatorische maatregelen tegen onbevoegde of onrechtmatige verwerking, evalueert op regelmatige basis de geschiktheid van die veiligheidsmaatregelen en past ze aan waar nodig.

Om het inschrijvingsregister te actualiseren, geeft het agentschap aan de VMSW door of een kandidaat-huurder een tegemoetkoming ontvangt. Op verzoek van een OCMW geeft het agentschap door of de cliënt van het OCMW een tegemoetkoming ontvangt.

Hoofdstuk 4. Procedure

Art. 5.168. §1. De aanvraag tot het verkrijgen van de tegemoetkoming in de huurprijs wordt bij het agentschap ingediend met een formulier dat daartoe door het agentschap of een gemeentelijke dienst ter beschikking wordt gesteld. De

huurder kan de aanvraag pas indienen als hij de woning waarvoor hij de tegemoetkoming wil aanvragen, bewoont.

De aanvraag bevat:

- 1° het door de huurder ondertekende en volledig ingevulde aanvraagformulier;
- 2° de bewijsstukken waaruit blijkt dat een van de gevallen, vermeld in artikel 5.164, §1, van toepassing is;
- 3° de documenten of verklaringen waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.167;
- 4° als de huurder jonger is dan 25 jaar, een document of verklaring waaruit zijn actuele inkomsten blijken;
- 5° als de aanvraag wordt ingediend in het geval, vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 3°, het akkoord van de huurder en van het SVK over de uitbetaling van de tegemoetkoming aan het SVK conform artikel 5.172, derde lid.

Als de aanvraag wordt ingediend in de gevallen, vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 1° en 2°, wordt de aanvraag uiterlijk negen maanden na de aanvangsdatum van de huurovereenkomst ingediend.

§2. Een woning die gedurende minder dan zes maanden bewoond was door de huurder en die niet voldoet aan de voorwaarden die gelden voor de woning die verlaten wordt, noch aan de normen die gelden voor de woning die in huur genomen wordt, wordt beschouwd als een transitwoning. Het agentschap houdt bij de beoordeling of een van de gevallen, vermeld in artikel 5.164, §1, van toepassing is geen rekening met een transitwoning als het nadelig zou zijn voor de huurder om er wel rekening mee te houden.

§3. Het agentschap controleert de volledigheid van de aanvraag. Als de aanvraag onvolledig is, stuurt het agentschap binnen een maand na de aanvraagdatum een ontvangstmelding en vraagt het de ontbrekende stukken op. Als de aanvraag volledig is, stuurt het agentschap een ontvangstmelding waarin de normale behandelingstermijn en de beroepsmogelijkheid zijn aangegeven.

Als de huurder op de aanvraagdatum nog niet ingeschreven is in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 5.167, §2, eerste lid, en de huurovereenkomst bij het agentschap is ingediend, verwittigt het agentschap de huurder bij de ontvangstmelding, vermeld in het eerste lid, dat hij zich moet inschrijven binnen de termijn, vermeld in artikel 5.167, §2, eerste lid.

De verwittiging, vermeld in het tweede lid, wordt niet bezorgd aan de huurder voor wie de verplichting tot inschrijving conform artikel 5.167, §2, tweede lid, niet geldt.

Art. 5.169. De voorwaarde dat de woning conform moet zijn, vermeld in artikel 5.164, §1, kan vastgesteld worden met toepassing van artikel 3.4.

Als de conformiteit van de woning niet binnen drie maanden nadat de aanvraag, vermeld in artikel 5.164, §1, volledig is, wordt vastgesteld conform het eerste lid, wordt de voorwaarde dat de woning conform moet zijn, vermeld in artikel 5.164, §1, geacht vervuld te zijn.

Binnen drie maanden en tien dagen nadat de aanvraag volledig is, betekent het agentschap de beslissing tot het verlenen of weigeren van de

tegemoetkoming aan de huurder. De beslissing wordt per gewone post verstuurd naar het adres dat op het aanvraagformulier is aangegeven of op het adres waar hij volgens het rijksregister woont.

Tegen de beslissing of tegen het stilzitten van het agentschap kan met een aangetekende brief beroep worden ingesteld bij de administrateur-generaal van het agentschap, binnen twee maanden die volgen op de betekening van de beslissing of op het verstrijken van de termijn, vermeld in het derde lid.

Het agentschap kan de termijn voor de betekening van de beslissing verlengen met een maand als voor de behandeling van het beroep een nieuw conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3.4, of een onderzoek ter plaatse als vermeld in artikel 5.165, tweede lid, of artikel 5.166, §2, noodzakelijk is.

Hoofdstuk 5. Berekening van de tegemoetkoming en betalingsprocedure

Art. 5.170. De tegemoetkoming bedraagt 75% van de maximale huurprijs, vermeld in artikel 5.166, §1, tweede en derde lid, in voorkomend geval verhoogd conform artikel 5.166, §1, vierde lid en aangepast conform artikel 5.166, §1, vijfde lid, verminderd met 1/55 van het inkomen van de huurder en de inwonende gezinsleden. De tegemoetkoming bedraagt maximaal 150 euro, te verhogen met 25 euro per persoon ten laste, tot en met de vierde persoon ten laste.

Het percentage van 75%, vermeld in het eerste lid, wordt 85% als de huurder een conforme woning als hoofdverblijfplaats huurt van een SVK, en als de datum van de ingebruikname of de voltooiing van de werken, zoals aangegeven conform artikel 473 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen van 1992, voor een nieuwbouw als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, of voor een herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 47/2°, van het voormelde besluit, of voor een gedeeltelijke herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2°, van het voormelde besluit of voor een bestaande woning na een ingrijpende energetische renovatie als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50°, van het voormelde besluit niet dateert van meer dan drie jaar voor de datum van de hoofdhuurovereenkomst die het sociale verhuurkantoor heeft gesloten voor die woning. De hoofdhuurovereenkomst die het SVK heeft gesloten voor die woning, mag niet dateren van voor 1 januari 2019. De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en titel IX, hoofdstuk I, van het voormelde besluit.

Het SVK legt de nodige bewijsstukken die aantonen dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, voor aan het agentschap.

De bedragen van 150 euro en 25 euro, vermeld in het eerste lid, worden verhoogd met 10% als de woning op het grondgebied ligt van een van de gemeenten, vermeld in artikel 5.166, §1, vierde lid.

De bedragen van 150 euro en 25 euro, vermeld in het eerste lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2013) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober van het voorafgaande jaar met als basis het gezondheidsindexcijfer van 108,26 voor oktober 2018. Het resultaat wordt afgerond tot op twee cijfers na de komma.

Aan de huurder die de aanvraag indient in het geval, vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 1°, wordt de tegemoetkoming uitbetaald gedurende maximaal negen jaar vanaf het moment dat het recht op de tegemoetkoming ontstaat conform artikel 5.172.

De huurder die op de aanvraagdatum ten minste 65 jaar oud is of beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, conform artikel 5.163, eerste lid, 7°, c), behoudt het recht op de tegemoetkoming voor onbepaalde duur zolang hij als huurder een conforme woning bewoont die ook voldoet aan de mobiliteitscriteria, vermeld in artikel 5.166, §2, en zolang de huurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 3 van deze titel.

De huurder, vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 3°, behoudt het recht op de tegemoetkoming voor onbepaalde duur, zolang hij als huurder een woning in huur neemt conform artikel 5.164, §1, eerste lid, 3°, en hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 3 van deze titel.

Behalve in het geval, vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 1°, e), bedraagt de tegemoetkoming voor de eerste maand vanaf de aanvangsdatum van de huurovereenkomst, inclusief een eenmalige installatiepremie, 400% van het bedrag dat berekend wordt op de wijze, vermeld in het eerste en het tweede lid.

De verhoogde tegemoetkoming voor de eerste maand, vermeld in het negende lid, wordt niet uitbetaald aan de huurder, vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 3°, als hij de verhoogde tegemoetkoming heeft ontvangen bij een vorige aanvraag of als de huurovereenkomst meer dan negen maanden voorafgaand aan de aanvraagdatum in werking is getreden.

Art. 5.171. Zodra de begunstigde van de tegemoetkoming, ingesteld bij deze titel, rechthebbende is als vermeld in artikel 5.176, eerste lid, 6°, wordt de uitbetaling van de tegemoetkoming, ingesteld bij deze titel, stopgezet.

Art. 5.172. Het recht op de tegemoetkoming ontstaat in de maand van de begindatum van de huurovereenkomst, maar nooit vroeger dan de tweede maand voorafgaand aan de aanvraagdatum, als voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 2 en 3 van deze titel.

De tegemoetkoming in de huurprijs wordt maandelijks uitbetaald door het agentschap en voor de eerste maal binnen vier maanden na de beslissing tot het verlenen ervan, vermeld in artikel 5.169, derde lid, of na de inwilliging van het beroep conform artikel 5.169, vierde lid.

De tegemoetkoming wordt uitbetaald ten gunste van de huurder of, met zijn akkoord, ten gunste van de instantie die hem de tegemoetkoming heeft voorgeschoten. Als de aanvraag is ingediend in het geval, vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 3°, wordt de tegemoetkoming uitbetaald aan het SVK.

Art. 5.173. Als een inwonend gezinslid de huurovereenkomst voortzet na het overlijden van de huurder, wordt dat gezinslid voor de toepassing van deze titel geacht in de rechten van de huurder te treden, op voorwaarde dat:

- 1° dat gezinslid minstens een jaar voor de voortzetting van de huurovereenkomst gedomicilieerd was op het adres van de huurder;
- 2° hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 3 van deze titel.

Als artikel 5.170, zevende lid, van toepassing was op de huurder, blijft ze ook gelden voor wie de huurovereenkomst voortzet conform het eerste lid, voor zover hij op het ogenblik van de voortzetting van het huurcontract ten minste 65 jaar oud is of erkend is als persoon met een handicap.

Hoofdstuk 6. Controle en sancties

Art. 5.174. Het agentschap controleert minstens ieder kwartaal of de huurder de woning waarop de aanvraag betrekking heeft, niet verlaten heeft en eventueel of zijn nieuwe woning aan dezelfde voorwaarden voldoet.

De huurder meldt elke verhuizing binnen een maand schriftelijk aan het agentschap. De huurder bezorgt een kopie van de huurovereenkomst van zijn nieuwe woning aan het agentschap en alle informatie die het agentschap aan de huurder opvraagt en die noodzakelijk is om de tegemoetkoming te herberekenen conform artikel 5.170. Als het agentschap die documenten heeft ontvangen, wordt de aanvraag na een verhuizing volledig geacht en begint de termijn van drie maanden, vermeld in artikel 5.169, tweede en derde lid, te lopen.

Het agentschap controleert jaarlijks of de huurder en de inwonende gezinsleden op de verjaardag van de dag waarop het recht op de tegemoetkoming ontstaat conform artikel 5.172, voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.166, §1, en artikel 5.167, §1 en §2, en herberekent de tegemoetkoming conform artikel 5.170.

Als de tegemoetkoming is opgeschort conform het vijfde lid, 2°, 3°, 4° en 5°, wordt de jaarlijkse controle, vermeld in het derde lid, ook opgeschort tot de tegemoetkoming opnieuw wordt gestart conform het vijfde lid, 2°, 3°, 4° en 5°. De jaarlijkse controle wordt vanaf dan uitgevoerd op de verjaardagen van de startdatum van het huurcontract van de woning waarvoor een tegemoetkoming wordt toegekend, of op de verjaardagen van de datum van het conformiteitsattest, als die laatste datum recenter is dan de startdatum van het huurcontract.

- De tegemoetkoming wordt opgeschort:
- 1° zodra het agentschap vaststelt dat niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.166, §1, en artikel 5.167, §1 en §2, als gevolg van de jaarlijkse controle, vermeld in het derde lid, tot bij een volgende jaarlijkse controle blijkt dat de huurder wel voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 5.166, §1, en artikel 5.167, §1 en §2;
 - 2° als de huurder, verhuist naar een huurwoning buiten het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij waarin zijn vorige huurwoning lag, tot hij zich opnieuw ingeschreven heeft in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 5.167, §2, eerste lid. Deze bepaling is niet van toepassing op de huurder voor wie de verplichting tot inschrijving niet geldt conform artikel 5.167, §2, tweede lid;
 - 3° als de woning waarvoor een tegemoetkoming wordt verleend in de huurprijs, ongeschikt, overbewoond of onbewoonbaar wordt verklaard, tot uit een conformiteitsonderzoek of conformiteitsattest blijkt dat de woning conform is, of de huurder is verhuisd naar een woning waarvan de conformiteit is vastgesteld conform artikel 5.169, eerste en tweede lid, en voldaan is aan de voorwaarden vermeld in artikel 5.166, §1, en artikel 5.167, §1 en §2;
 - 4° als de huurder, vermeld in artikel 5.164, §1, 1° en 2°, verhuist naar een andere woning, tot uit onderzoek blijkt dat voldaan is aan de

- voorwaarden, vermeld in artikel 5.166, §1, en artikel 5.167, §1 en §2, en de andere woning conform is. Die conformiteit wordt vastgesteld conform artikel 5.169, eerste en tweede lid;
- 5° zodra het agentschap vaststelt dat de woning waarvoor een tegemoetkoming wordt verleend niet conform is, tot uit een conformiteitsonderzoek of conformiteitsattest blijkt dat de woning conform is, of de huurder verhuisd is naar een andere woning waarvan de conformiteit is vastgesteld conform artikel 5.169, eerste en tweede lid, en voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.166, §1, en artikel 5.167, §1 en §2.

Als de uitbetaling van de tegemoetkoming wordt opgeschort met toepassing van het vijfde lid, 3°, 4° en 5°, wordt de uitbetaling van de tegemoetkoming hervat met terugwerkende kracht tot de datum van het conformiteitsattest of conformiteitsonderzoek of tot de begindatum van de huurovereenkomst van de andere woning conform artikel 5.172.

- De tegemoetkoming wordt stopgezet:
- 1° vanaf de eerste dag van de derde maand die volgt op de datum waarop de begunstigde een sociale huurwoning als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, a) of c), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, huurt;
- 2° zodra de begunstigde geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 5.167, §2, eerste lid, van dit besluit. Deze bepaling is niet van toepassing op de huurder voor wie de verplichting tot inschrijving niet geldt conform artikel 5.167, §2, tweede lid, van dit besluit;
- 3° zodra de uitbetaling van de tegemoetkoming negen maanden opgeschort is met toepassing van het vijfde lid, 2°;
- 4° als de huurder die de aanvraag indient in het geval, vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 3°, van dit besluit, de woning verlaat die hij in huur heeft genomen van een SVK voor een woning die niet door een SVK wordt verhuurd;
- 5° zodra wordt vastgesteld dat de huurder niet voldoet aan de eigendomsvoorwaarden, vermeld in artikel 5.167, §3, van dit besluit.

Art. 5.175. Het agentschap wordt aangeduid om de onterecht uitbetaalde tegemoetkomingen terug te vorderen. Bij terugvordering van tegemoetkomingen die ingevolge list, bedrog of valse verklaringen zijn verkregen, wordt het terug te vorderen bedrag verhoogd met de wettelijke intrest die verschuldigd is vanaf de dag van uitbetaling van de tegemoetkoming.

De teruggevorderde bedragen worden conform artikel 5.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting. De entiteit die is belast met de uitoefening van de controle op de voorwaarden, verbintenissen en aanwending van subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen die worden toegekend ter ondersteuning van het beleid inzake huisvesting, wordt belast met de invordering als de begunstigde de tegemoetkoming niet vrijwillig terugbetaalt.

Titel 2. Tegemoetkoming voor kandidaat-huurders

Hoofdstuk 1. Definities

Art. 5.176. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° domiciliemaatschappij: een sociale huisvestingsmaatschappij waarvan het werkgebied zich uitstrekt tot de woonplaats van de kandidaat-huurder of, als

- zijn woonplaats in Herstappe ligt, een sociale huisvestingsmaatschappij met een werkgebied waarin een aangrenzende of de meest nabije Vlaamse gemeente ligt;
- 2° inkomen: de som van de volgende inkomsten, die ontvangen zijn in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn;
- 3° inschrijvingsregister: het register van een sociale huisvestingsmaatschappij waarin personen conform boek 6 ingeschreven worden als kandidaat-huurder volgens de orde van de indiening van de aanvraag tot inschrijving;
- 4° kandidaat-huurder: de kandidaat-huurder die conform boek 6 als referentiehuurder ingeschreven is in het inschrijvingsregister;
- 5° persoon ten laste:
- a) het kind dat bij de kandidaat-huurder gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - b) het kind van de kandidaat-huurder dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald;
 - c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;
- 6° rechthebbende: de kandidaat-huurder die minstens vier jaar ingeschreven is in het inschrijvingsregister en die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in deel 5, titel 2;
- 7° startdatum: de jongste van de volgende data waarop het recht op tegemoetkoming ontstaat:
- a) de eerste dag van de maand die volgt op de datum waarop de kandidaat-huurder voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 5.177, eerste lid, 2°;
 - b) 1 augustus 2012;
 - c) de eerste dag van de zesde maand die voorafgaat aan de indiening van het aangevulde invulformulier, vermeld in artikel 5.180, bij het agentschap;
 - d) de eerste dag van de maand waarin de kandidaat-huurder een andere woning huurt dan de woning, vermeld in artikel 5.177, vierde lid 1°, of 2°.

De VMSW bezorgt het agentschap een lijst waarop per gemeente de sociale huisvestingsmaatschappij of -maatschappijen vermeld zijn die voor de kandidaat-huurder als domiciliemaatschappij beschouwd kunnen worden. Die lijst wordt bij elke wijziging van een werkgebied geactualiseerd.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 2°, moet betrekking hebben op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de aanvraagdatum of, in geval van een herberekening conform artikel 5.182, §2, maximaal drie jaar voorafgaand aan de datum waarop de tegemoetkoming wordt herberekend. Het aanslagbiljet mag niet dateren van na de datum waarop het agentschap de

beslissing tot het verlenen of weigeren van de tegemoetkoming aan de huurder mededeelt, vermeld in artikel 5.181, §1, derde lid.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het inkomen, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 5°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c).

Als een persoon zowel beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in het eerste lid, 5°, a) of b), als aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in het eerste lid, 5°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

Hoofdstuk 2. Toelatingsvoorwaarden

Art. 5.177. Binnen de kredieten die daartoe ingeschreven zijn in de begroting van het Vlaamse Gewest en onder de voorwaarden, vermeld in deze titel, wordt een tegemoetkoming verleend aan de kandidaat-huurder die:

- 1° in het Vlaams Gewest een conforme woning huurt als hoofdverblijfplaats met een huurovereenkomst als vermeld in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek of met een huurovereenkomst als vermeld in titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018;
- 2° minimaal vier jaar ononderbroken ingeschreven is in het inschrijvingsregister van een domiciliemaatschappij;
- 3° op de aanvraagdatum beschikt over andere inkomsten dan kinderbijslag of wezentoelage waarmee het saldo van de huurprijs kan worden betaald als hij jonger is dan 25 jaar.

Het agentschap gaat uitsluitend op basis van de gegevens van bewoning, vermeld in het Rijksregister, na of de huurder de woning huurt als hoofdverblijfplaats als vermeld in het eerste lid, 1°.

Als de kandidaat-huurder behoort tot een gezin met meer dan een referentiehurder als vermeld in boek 6, wordt de tegemoetkoming verleend aan de persoon die als begunstigde wordt opgegeven op het invulformulier, vermeld in artikel 5.179.

- 1° In afwijking van het eerste lid wordt de tegemoetkoming niet verleend: als de woning van de kandidaat-huurder een sociale huurwoning is als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, a), b) of c), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° als de woning van de kandidaat-huurder verhuurd wordt door een familielid tot en met de tweede graad dat op hetzelfde adres woont;
- 3° als het inkomen van de kandidaat-huurder, vermeerderd met het inkomen van de inwonende gezinsleden en rekening houdend met het aantal personen ten laste, de grenzen, vermeld in artikel 6.13, overschrijdt;
- 4° als de huurprijs meer bedraagt dan de maximale huurprijs, vermeld in artikel 5.166, §1, tweede en derde lid, van dit besluit in voorkomend geval

- verhoogd conform artikel 5.166, §1, vierde lid, van dit besluit en aangepast conform artikel 5.166, §1, vijfde lid, van dit besluit;
- 5° als er voor de kandidaat-huurder al een tegemoetkoming verleend is met toepassing van deze titel, die stopgezet is met toepassing van artikel 5.184, eerste lid, 1° tot en met 5°, van dit besluit.

De voorwaarde dat de woning die de huurder in huur neemt, conform moet zijn, vermeld in eerste lid, 1°, kan vastgesteld worden conform artikel 3.4.

Als de conformiteit van de woning niet binnen drie maanden na de volledigheidverklaring, vermeld in artikel 5.181, §1, derde lid, wordt vastgesteld conform het vijfde lid, wordt de voorwaarde dat de woning conform moet zijn, vermeld in het eerste lid, 1°, geacht vervuld te zijn.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt de huur van de gezinswoning door de persoon waarmee de kandidaat-huurder vanaf de startdatum, vermeld in artikel 5.176, eerste lid, 7°, a) of b), wettelijk of feitelijk samenwoont en die samen met hem ingeschreven is in het inschrijvingsregister van de domiciliemaatschappij, gelijkgesteld met de huur door de kandidaat-huurder.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, wordt geen rekening gehouden met de onderbreking van de inschrijving bij de domiciliemaatschappij voor een periode van minder dan negen maanden als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- 1° de onderbreking is het gevolg van de verhuizing buiten het werkgebied van de oorspronkelijke domiciliemaatschappij;
- 2° de periodes van inschrijving bij de oorspronkelijke en de nieuwe domiciliemaatschappij sluiten aaneen.

Voor de toepassing van het vierde lid, 4°, wordt rekening gehouden met de huurprijs op de startdatum of, in voorkomend geval, op de datum van de jongste verhuizing na de startdatum. Voor de berekening ervan wordt gebruik gemaakt van de indexeringsformule die is opgenomen in de huurcalculator die op de website van het Belgisch Statistiekbureau ter beschikking staat van het publiek, tenzij de huurder kan aantonen dat zijn huurprijs niet geïndexeerd is of een lagere indexevolucie volgt.

Hoofdstuk 3. Administratieve afhandeling

Art. 5.178. §1. De VMSW stelt het referentiebestand bij de inwerkingtreding van dit artikel ter beschikking van het agentschap en van de sociale huisvestingsmaatschappijen met de gegevens van hun kandidaat-huurders. De VMSW actualiseert het referentiebestand minstens maandelijks met de gegevens die haar bekend zijn.

Het referentiebestand bevat voor de kandidaat-huurders die langer dan drie jaar en zes maanden ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister, minimaal de volgende geactualiseerde gegevens:

- 1° de code van de sociale huisvestingsmaatschappij waar de kandidaat-huurder het langst ingeschreven is;
- 2° de code van de domiciliemaatschappij waar de kandidaat-huurder ingeschreven is;

- 3° de code van andere sociale huisvestingsmaatschappijen dan de sociale huisvestingsmaatschappij en de domiciliemaatschappij, vermeld in punt 1° of 2°, waar de kandidaat-huurder ook ingeschreven is;
- 4° de data waarop de kandidaat-huurder ingeschreven is bij de domiciliemaatschappij en bij de sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in punt 1° en 3°;
- 5° de voornaam, de achternaam, de geboortedatum en het identificatienummer van de sociale zekerheid van de kandidaat-huurder;
- 6° het adres van de kandidaat-huurder;
- 7° het inkomen van de kandidaat-huurder en het inkomensjaar waarmee conform boek 6 rekening is gehouden bij de jongste actualisatie;
- 8° het aantal personen ten laste van de kandidaat-huurder conform boek 6;
- 9° de voornaam, de achternaam en de geboortedatum van alle gezinsleden van de kandidaat-huurder.

De sociale huisvestingsmaatschappijen en het agentschap vullen de gegevens van het referentiebestand aan en actualiseren die gegevens met het oog op de behandeling, de uitbetaling en de eventuele opschorting of stopzetting van de tegemoetkoming die is ingesteld bij dit besluit. Dat omvat:

- 1° het aanvullen van de ontbrekende gegevens van de kandidaat-huurders die langer dan drie jaar en negen maanden ingeschreven zijn;
- 2° het aanvullen van de datum van toewijzing en het adres van de toegewezen woning, als de sociale huisvestingsmaatschappij aan een kandidaat-huurder die opgenomen is in het referentiebestand, een woning toewijst conform boek 6;
- 3° het aanvullen van de datum van schrapping als de kandidaat-huurder, die opgenomen is in het referentiebestand, geschrapt wordt;
- 4° het aanvullen van de datum van weigering door de kandidaat-huurder van een aanbod van een sociale huurwoning die beantwoordt aan zijn voorkeur als vermeld in artikel 6.8.

§2. Het agentschap voegt een kandidaat-huurder die minder dan drie jaar en negen maanden ingeschreven is, maar die ingeschreven is bij zijn domiciliemaatschappij en die een verklaring van een andere sociale huisvestingsmaatschappij kan voorleggen dat hij vroeger al bij haar ingeschreven was, toe aan het referentiebestand als de periodes van inschrijving aaneensluiten en in totaal minimaal drie jaar en negen maanden beslaan. Het agentschap vraagt in dat geval de ontbrekende gegevens op.

Art. 5.179. Het agentschap stuurt in de maand die voorafgaat aan de startdatum, vermeld in artikel 5.176, eerste lid, 7°, a) of b), aan de potentieel rechthebbenden die opgenomen zijn in het geactualiseerde referentiebestand, vermeld in artikel 5.178, een invulformulier, met het verzoek het aangevuld terug te bezorgen aan het agentschap.

Art. 5.180. Om na te gaan of de huurder recht heeft op de tegemoetkoming, doet het agentschap op grond van artikel 6, lid 1, eerste alinea, e), en artikel 9, van de algemene verordening gegevensbescherming, een beroep op de bevoegde diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, op het Rijksregister, op de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, op de VMSW en op de lokale besturen om digitaal toegang te krijgen tot de noodzakelijke gegevens met toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze, in voorkomend geval, op federaal of Vlaams niveau

verder is of wordt gespecificeerd. Het agentschap is verwerkingsverantwoordelijke.

De gegevens, vermeld in het eerste lid, hebben betrekking op de huurders en, als het voor de controle van de voorwaarden noodzakelijk is, hun inwonende gezinsleden.

Van de personen, vermeld in het tweede lid, worden de volgende gegevens, die bepalend zijn voor de draagwijdte van het recht op de tegemoetkoming, rechtstreeks in de authentieke bronnen opgevraagd en verwerkt op grond van artikel 6, lid 1, eerste alinea, van de algemene verordening gegevensbescherming:

- 1° de gezinssamenstelling, de personen ten laste en het aantal personen dat in de woning van de huurder woont;
- 2° het huidige adres en de vorige adressen;
- 3° de leeftijd;
- 4° het inkomen;
- 5° de zakelijke rechten, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 1° tot en met 4°, van dit besluit;
- 6° de huurprijs van de woning;
- 7° de inschrijving en de schrapping in het inschrijvingsregister;
- 8° de toewijzing van een sociale woning;
- 9° de toekenning van de verhoging van het leefloon, vermeld in artikel 14, §3, van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie of de installatiepremie, ingesteld bij het koninklijk besluit van 21 september 2004 tot toekenning van een installatiepremie door het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn aan bepaalde personen die hun hoedanigheid van dakloze verliezen.

De vastgestelde handicap van de betrokkene wordt opgevraagd en verwerkt op grond van artikel 9 van de algemene verordening gegevensbescherming.

De Vlaamse Dienstenintegrator en de Kruispuntbank Sociale Zekerheid staan mee in voor de organisatie en coördinatie van de gegevensstromen. Alleen de personeelsleden van het agentschap die belast zijn met de beoordeling van de aanvragen tot tegemoetkoming, kunnen de gegevens, vermeld in het eerste lid, opvragen en verwerken. Het agentschap houdt een lijst van de personeelsleden ter beschikking. De verwerkte gegevens worden opgeslagen gedurende tien jaar volgend op de laatste betaling van de maandelijkse tegemoetkoming of op de beslissing tot weigering van de tegemoetkoming. Bij de verwerking van de persoonsgegevens van de betrokkenen neemt en handhaaft het agentschap passende technische en organisatorische maatregelen zodat de verwerking voldoet aan de vereisten, vermeld in de algemene verordening gegevensbescherming, en de bescherming van de rechten van de betrokkenen wordt gewaarborgd. Daarbij implementeert het agentschap passende technische en organisatorische maatregelen om een conform het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen, in overeenstemming met artikel 32 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Het agentschap neemt gepaste technische en organisatorische maatregelen tegen onbevoegde of onrechtmatige verwerking, evalueert op regelmatige basis de geschiktheid van die veiligheidsmaatregelen en past ze aan waar nodig.

Om het inschrijvingsregister te actualiseren, geeft het agentschap aan de VMSW door of een kandidaat-huurder een tegemoetkoming ontvangt. Op verzoek van een OCMW geeft het agentschap door of de cliënt van het OCMW een tegemoetkoming ontvangt.

Het invulformulier, vermeld in artikel 5.179, dat ingevuld is, en dat ondertekend wordt door alle meerderjarige gezinsleden van wie de persoonsgegevens ingekeken moeten kunnen worden, bevat het rekeningnummer van de kandidaat-huurder, de identiteit en het adres van de verhuurder van de woning die het gezin bewoont, de huurprijs die maandelijks betaald wordt, en de volgende verklaringen, die de potentiële rechthebbende dateert en ondertekent:

- 1° dat hij de tegemoetkoming wil verkrijgen;
- 2° dat hij op straffe van terugbetaling van de inmiddels verkregen tegemoetkoming toestemming geeft aan het agentschap om de conformiteit van zijn woning vast te stellen en onmiddellijk elke verhuizing naar een andere woning aan het agentschap zal melden;
- 3° dat hij ingeschreven is bij een domiciliemaatschappij;
- 4° dat hij toestemming geeft aan het agentschap om zijn identiteit mee te delen aan het OCMW van zijn woonplaats zodra hij beschouwd wordt als rechthebbende;
- 5° in het geval, vermeld in artikel 5.177, derde lid, wie als begunstigde van de tegemoetkoming beschouwd moet worden.

De potentiële rechthebbende voegt een afschrift van het huurcontract bij het invulformulier.

Als de potentiële rechthebbende jonger is dan 25 jaar, voegt hij bij de aanvraag een document of verklaring waaruit zijn actuele inkomsten blijken.

Hoofdstuk 4. Beslissing over de tegemoetkoming

Art. 5.181. §1. Binnen een maand na de ontvangst van het invulformulier verklaart het agentschap het dossier volledig of onvolledig.

Als het invulformulier onvolledig aangevuld is, vraagt het agentschap de ontbrekende gegevens en verklaringen op.

Binnen drie maanden en tien dagen na de volledigverklaring deelt het agentschap zijn beslissing aan de kandidaat-huurder mee. Aan de rechthebbenden worden ook de startdatum en het bedrag van de tegemoetkoming, berekend conform artikel 5.182, §1, meegedeeld.

§2. Tegen de beslissing van het agentschap, vermeld in paragraaf 1, derde lid, of tegen het stilzitten van het agentschap kan met een aangetekende brief beroep worden ingesteld bij de administrateur-generaal van het agentschap, binnen twee maanden die volgen op de betekening van de beslissing tot het verlenen of weigeren van de tegemoetkoming aan de huurder of op het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 1, derde lid.

Bij elke betwisting over het statuut van kandidaat-huurder, de periode gedurende dewelke hij ingeschreven is, de weigering van het aanbod van een sociale huurwoning, het inkomen zoals opgenomen in het referentiebestand of de personen ten laste conform boek 6, houdt het agentschap bij de vaststelling van de hoedanigheid van rechthebbende en bij de berekening van de

tegemoetkoming alleen rekening met de definitieve beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij of, bij gebrek daaraan, met de beoordeling van de toezichthouder, vermeld in artikel 6.30.

§3. Onmiddellijk na de beslissingen, vermeld in paragraaf 1 en 2 vult het agentschap voor alle rechthebbenden het referentiebestand, vermeld in artikel 5.178, aan met de startdatum.

De domiciliemaatschappij waarbij de rechthebbende ingeschreven is, kan binnen een maand na de kennisgeving bezwaar aantekenen tegen de beslissing van het agentschap om de kandidaat-huurder als rechthebbende te beschouwen als die beslissing gebaseerd is op foutieve gegevens. In dat geval neemt het agentschap na verificatie van de gegevens een nieuwe beslissing.

Hoofdstuk 5. Vaststelling en uitbetaling van de tegemoetkoming

Art. 5.182. §1. De tegemoetkoming bedraagt 75% van de maximale huurprijs, vermeld in artikel 5.166, §1, tweede en derde lid, in voorkomend geval verhoogd conform artikel 5.166, §1, vierde lid, en aangepast conform artikel 5.166, §1, vijfde lid, verminderd met 1/55 van het inkomen van de kandidaat-huurder. De tegemoetkoming bedraagt maximaal 150 euro, te verhogen met 25 euro per persoon ten laste, tot en met de vierde persoon ten laste.

De bedragen van 150 euro en 25 euro, vermeld in het eerste lid, worden verhoogd met 10% als de woning op het grondgebied ligt van een van de gemeenten, vermeld in artikel 5.166, §1, vierde lid.

De bedragen van 150 euro en 25 euro, vermeld in het eerste lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2013) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober van het voorafgaande jaar, met als basis het gezondheidsindexcijfer van 108,26 voor oktober 2018. Het resultaat wordt naar boven afgerond tot op twee cijfers na de komma.

Het agentschap betaalt de tegemoetkoming maandelijks uit aan de rechthebbende of, met het akkoord van de rechthebbende, aan de instantie die de tegemoetkoming aan de rechthebbende voorgesloten heeft. De uitbetaling gebeurt voor de eerste keer binnen vier maanden na een van de volgende tijdstippen:

- 1° de beslissing, vermeld in artikel 5.181, §1, derde lid;
- 2° de vaststelling van de hoedanigheid van rechthebbende, vermeld in artikel 5.181, §2, tweede lid;
- 3° de definitieve beslissing in het geval, vermeld in artikel 5.181, §3, tweede lid.

Als blijkt dat de rechthebbende ook de huursubsidie geniet, ingesteld bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 december 1991 tot instelling van individuele huursubsidies en een installatiepremie bij het betrekken van een gezonde of aangepaste huurwoning, wordt de uitbetaling van die huursubsidie stopgezet vanaf de eerste maand waarin hij de tegemoetkoming ingesteld bij deze titel geniet.

§2. Het agentschap controleert jaarlijks of de huurder en de inwonende gezinsleden voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in hoofdstuk 2, en herberekent de tegemoetkoming conform paragraaf 1 op de verjaardag van de

startdatum of op de verjaardag van de datum van het conformiteitsattest, als die laatste datum recenter is dan de startdatum.

Als de tegemoetkoming is opgeschort conform artikel 5.183, wordt de jaarlijkse controle, vermeld in het eerste lid, ook opgeschort tot blijkt dat de kandidaat-huurder opnieuw voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in hoofdstuk 2. De jaarlijkse controle wordt vanaf dan uitgevoerd op de verjaardagen van de startdatum.

Hoofdstuk 6. Opschorting van de tegemoetkoming

Art. 5.183. De tegemoetkoming wordt opgeschort:

- 1° als de woning waarvoor een tegemoetkoming wordt verleend, ongeschikt, overbewoond of onbewoonbaar wordt verklaard;
- 2° zodra het agentschap vaststelt dat de woning waarvoor een tegemoetkoming wordt verleend niet conform is;
- 3° als de rechthebbende tijdens de looptijd van de tegemoetkoming verhuist naar een huurwoning buiten het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij waarin zijn huurwoning lag, tot hij zich opnieuw ingeschreven heeft bij een domiciliemaatschappij;
- 4° als de rechthebbende tijdens de looptijd van de tegemoetkoming de woning verlaat om een woning te betrekken die hij niet huurt;
- 5° als de rechthebbende verhuist naar een andere woning.

Als de uitbetaling van de tegemoetkoming wordt opgeschort, met toepassing van het eerste lid, punt 1°, 2° en 5°, wordt ze opnieuw gestart als uit een conformiteitsonderzoek of een conformiteitsattest blijkt dat de rechthebbende in een conforme huurwoning woont in het Vlaamse Gewest of verhuist is naar een woning waarvan de conformiteit is vastgesteld conform artikel 5.177, vijfde en zesde lid, en voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.177. De uitbetaling van de tegemoetkoming wordt dan hervat met terugwerkende kracht tot de maand die volgt op de verhuizing of op de datum van het conformiteitsonderzoek of conformiteitsattest, rekening houdend met de huurprijs van de conforme woning.

Als de uitbetaling van de tegemoetkoming wordt opgeschort, met toepassing van het eerste lid, punt 1° en 2°, wordt voor de maand die volgt op de verhuizing naar een conforme woning bovenop de tegemoetkoming een installatiepremie betaald. De installatiepremie, inclusief de tegemoetkoming, bedraagt voor de maand die volgt op de verhuizing naar een conforme huurwoning, 400% van het bedrag dat voor die maand berekend is conform artikel 5.182, §1.

Hoofdstuk 7. Stopzetting en terugvordering van de tegemoetkoming

Art. 5.184. De tegemoetkoming wordt stopgezet:

- 1° vanaf de eerste dag van de derde maand die volgt op de datum waarop de rechthebbende een sociale huurwoning als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, a) of c), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, huurt;
- 2° zodra de rechthebbende geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister van de domiciliemaatschappij;
- 3° zodra de uitbetaling van de tegemoetkoming negen maanden opgeschort is met toepassing van artikel 5.183, eerste lid, 3°, van dit besluit;
- 4° zodra de rechthebbende met behoud van de toepassing van artikel 6.10, vierde lid, van dit besluit, het aanbod weigert van een sociale huurwoning

- die beantwoordt aan zijn voorkeur als vermeld in artikel 6.8 van dit besluit;
- 5° zodra wordt vastgesteld dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de eigendomsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, 6.13 en 6.14 van dit besluit;
- 6° zodra het inkomen van de kandidaat-huurder, vermeerderd met het inkomen van de inwonende gezinsleden, bij de jongste herberekening de grenzen, vermeld in artikel 6.13 van dit besluit, overschrijdt;
- 7° als de huurprijs na een verhuizing hoger blijkt te zijn dan het maximum, vermeld in artikel 5.177, vierde lid, 4°, van dit besluit.

Sociale huisvestingsmaatschappijen vullen binnen een maand de data die betrekking hebben op de feiten, vermeld in het eerste lid, aan in het referentiebestand. Het agentschap brengt de huisvestingsmaatschappijen in kwestie en het OCMW op de hoogte van de stopzettingen.

Art. 5.185. Het agentschap wordt aangeduid om de onterecht uitbetaalde tegemoetkomingen terug te vorderen. Bij terugvordering van tegemoetkomingen die ingevolge list, bedrog of valse verklaringen zijn verkregen, wordt het terug te vorderen bedrag verhoogd met de wettelijke intrest die verschuldigd is vanaf de dag van uitbetaling van de tegemoetkoming. De teruggevorderde bedragen worden conform artikel 5.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting.

Titel 3. Tegemoetkoming voor te bouwen, te renoveren, te verbeteren of aan te passen woningen

Hoofdstuk 1. Tegemoetkoming voor te renoveren of te verbeteren bestaande woning of voor te realiseren nieuwe woning

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 5.186. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- 1° aanvraagdatum: de datum van het bewijs van afgifte van het aanvraagformulier, vermeld in artikel 5.191, §1, op een dienst van het agentschap, de postdatum bij verzending van het aanvraagformulier met de post of de datum van de digitale indiening van het aanvraagformulier;
- 2° aanvrager:
- a) de bewoner;
 - b) de verhuurder;
- 3° bewoner: de meerderjarige particulieren die de premiewoning op de aanvraagdatum als hoofdverblijfplaats bewonen, op grond van een zakelijk recht;
- 4° inkomen: de som van de volgende inkomsten die ontvangen zijn in het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum:
- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn;
- 5° persoon ten laste:

- a) het kind dat bij de bewoner gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - b) het kind van de bewoner dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag uitbetaald wordt;
 - c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;
- 6° verhuurder: de meerderjarige particulier die de premiewoning op de aanvraagdatum voor de duur van minstens negen jaar verhuurt aan een SVK met het oog op de onderverhuring ervan.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 4°, wordt rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 5°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c).

Als een persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 5°, a) of b), ook een persoon ten laste is als vermeld in het eerste lid, 5°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

Art. 5.187. Binnen de kredieten die daarvoor zijn ingeschreven op de begroting van het Vlaamse Gewest, en onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, wordt aan de bewoner of de verhuurder die daarvoor een aanvraag indient, een tegemoetkoming verleend in de kosten voor hetzij de renovatie van zijn bestaande premiewoning, hetzij de realisatie van een nieuwe premiewoning. De gerenoveerde of nieuwe premiewoning ligt in het Vlaamse Gewest.

De minister bepaalt welke renovatie- en verbeteringswerkzaamheden voor de tegemoetkoming in aanmerking worden genomen conform artikel 5.190, §1. Hij kan de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, nader preciseren met detailmaatregelen en met uitvoeringsmaatregelen van bijkomende aard.

Afdeling 2. Inkomens- en eigendomsvoorwaarden

Art. 5.188. Voor de bepaling van het inkomen wordt rekening gehouden met het inkomen van de bewoner, vermeerderd met het inkomen van de meerderjarige persoon of personen met wie hij samenwoont. Het inkomen van de personen ten laste en de ascendenten en descendenten in rechte lijn van de bewoner of van de meerderjarige persoon of personen met wie de bewoner samenwoont, wordt niet meegerekend.

- Het inkomen mag niet meer bedragen dan:
- 1° 35.000 euro voor een alleenstaande;
 - 2° 50.000 euro voor een alleenstaande met één persoon ten laste, te verhogen met 2800 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;
 - 3° 50.000 euro voor andere personen, te verhogen met 2800 euro per persoon ten laste.

De bewoner dient de eerste en eventueel de tweede aanvraag in conform artikel 5.191, §2, als het inkomen bij de eerste aanvraag niet meer bedraagt dan:

- 1° 25.000 euro voor een alleenstaande;
- 2° 35.000 euro voor een alleenstaande met één persoon ten laste, te verhogen met 2.800 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;
- 3° 35.000 euro voor andere personen, te verhogen met 2.800 euro per persoon ten laste.

Als het inkomen bij de eerste aanvraag hoger ligt dan de inkomensgrenzen, vermeld in het derde lid, maar wel voldoet aan de inkomensvoorwaarden vermeld in het tweede lid, dient de bewoner de eerste en eventueel de tweede aanvraag in conform artikel 5.191, §3.

De bedragen, vermeld in het tweede en derde lid, en in artikel 5.193, §1, derde lid, worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 104,32 van oktober 2006. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die voorafgaat aan de aanpassing, en afgerond naar het hogere tiental.

In het vijfde lid wordt verstaan onder gezondheidsindexcijfer: het prijsindexcijfer dat berekend wordt voor de toepassing van artikel 2 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, bekrachtigd bij de wet van 30 maart 1994 houdende sociale bepalingen.

Art. 5.189. De bewoner, en in voorkomend geval de meerderjarige persoon of personen met wie hij samenwoont, hebben op de aanvraagdatum naast de premiewoning geen andere woning volledig in volle eigendom, tenzij het gaat om een ongeschikte woning die ze hebben bewoond.

In afwijking van het eerste lid mogen de personen ten laste en de ascendenten en descendenten in rechte lijn van de bewoner of van de meerderjarige personen met wie de bewoner samenwoont, op de aanvraagdatum een andere woning volledig in volle eigendom hebben.

Afdeling 3. Voorwaarden voor de premiewoning en de in aanmerking te nemen werkzaamheden

Art. 5.190. §1. De premiewoning of het gebouw dat geheel of gedeeltelijk wordt herbestemd tot nieuwe premiewoning, moet minstens 30 jaar oud zijn op de aanvraagdatum.

De werkzaamheden moeten erop gericht zijn de premiewoning minstens te doen beantwoorden aan de normen, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ze moeten betrekking hebben op een of meer van de volgende categorieën:

- 1° de ruwbouw van de woning, die zich beperkt tot de funderingen, muren, draagvloeren en trappen;
- 2° het dak;
- 3° het buitenschrijnwerk;
- 4° de technische installaties.

De categorie, vermeld in het tweede lid, 4°, wordt opgedeeld in de volgende drie deelcategorieën. De deelcategorieën worden vermeld met het maximum in aanmerking te nemen investeringsbedrag, exclusief btw, per deelcategorie:

- 1° de elektriciteit tot 3.750 euro;
- 2° het sanitair tot 3.750 euro;
- 3° de centrale verwarming tot 7.500 euro.

§2. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en het Energiedecreet van 8 mei 2009. Het agentschap kan een onderzoek ter plaatse instellen om na te gaan of de werken voldoen aan de voorwaarden en effectief zijn uitgevoerd.

§3. Het in aanmerking te nemen investeringsbedrag bedraagt minstens 2.500 euro, exclusief btw, per categorie van werkzaamheden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid.

Afdeling 4. Procedure en berekening van de tegemoetkoming

Art. 5.191. §1. De aanvraag van de tegemoetkoming wordt ingediend na de uitvoering van de werkzaamheden, vermeld in artikel 5.190, §1, tweede lid. De tegemoetkoming wordt aangevraagd met een modelformulier dat het agentschap op papier en via elektronische weg ter beschikking stelt. De minister bepaalt de vorm en de inhoud van het modelformulier.

§2. Als het inkomen voldoet aan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 5.188, derde lid, kan de bewoner maximaal twee aanvragen indienen in een periode van tien jaar vanaf de aanvraagdatum van de eerste toegekende aanvraag. Per aanvraag kunnen alle categorieën, vermeld in artikel 5.190, §1, tweede lid, worden aangevraagd. Elke categorie van werken, vermeld in artikel 5.190, §1, tweede lid, kan maar eenmaal worden aangevraagd in de voormelde periode van tien jaar.

§3. Als het inkomen voldoet aan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 5.188, tweede lid, maar niet aan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 5.188, derde lid, kan de bewoner maximaal twee aanvragen indienen in een periode van tien jaar vanaf de aanvraagdatum van de eerste toegekende aanvraag. De tweede aanvraag kan op zijn vroegst na één jaar vanaf de aanvraagdatum van de eerste toegekende aanvraag worden ingediend en wordt uiterlijk twee jaar na de aanvraagdatum van de eerste toegekende aanvraag ingediend. Per aanvraag kunnen maximaal twee categorieën van werken, vermeld in artikel 5.190, §1, tweede lid, worden aangevraagd. Elke categorie van werken, vermeld in artikel 5.190, §1, tweede lid, kan maar eenmaal worden aangevraagd in de voormelde periode van tien jaar.

§4. De verhuurder kan maximaal twee aanvragen indienen per premiewoning in een periode van tien jaar vanaf de aanvraagdatum van de eerste toegekende aanvraag. Per aanvraag kunnen alle categorieën, vermeld in artikel 5.190, §1, tweede lid, worden aangevraagd. Elke categorie van werken, vermeld in artikel 5.190, §1, tweede lid, kan maar eenmaal worden aangevraagd in de voormelde periode van tien jaar per premiewoning. De verhuurder kan de aanvraag niet indienen in de laatste drie jaar van zijn lopende huurovereenkomst met het SVK.

§5. De aanvraag wordt ingediend door afgifte bij het agentschap, door verzending per brief of via elektronische weg met digitale handtekening. Ze bevat:

- 1° het ondertekende en volledig ingevulde aanvraagformulier;
- 2° een opsomming van de uitgevoerde werkzaamheden;

- 3° een afschrift van de facturen voor de werkzaamheden die conform artikel 5.190, §1, tweede lid, in aanmerking komen;
- 4° als de bewoner de aanvraag indient, de verklaring waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.189;
- 5° als de verhuurder de aanvraag indient, het huurcontract met het SVK.

Door de aanvraag in te dienen, geven de aanvrager en in voorkomend geval de meerderjarige persoon of personen met wie hij samenwoont, met uitzondering van de personen ten laste en de ascendenten en descendenten in rechte lijn van de bewoner en de meerderjarige persoon of personen met wie hij samenwoont, toestemming aan het agentschap om bij de bevoegde diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, het Rijksregister, de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, de lokale besturen, het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap en het departement Omgeving digitaal de noodzakelijke gegevens te verkrijgen over het inkomen, de gezinssamenstelling, de patrimoniale voorwaarde, de naleving van de energieprestatieregelgeving en een conforme uitvoering van de werkzaamheden, vermeld in artikel 5.188, 5.189 en 5.190. De aanvrager legt op eenvoudig verzoek van het agentschap, een kopie van de goedgekeurde plannen en de stedenbouwkundige vergunning voor aan het agentschap, die dateren van voor de aanvang van de werkzaamheden.

§6. Het agentschap bezorgt de aanvrager binnen een maand na de ontvangst van de aanvraag een ontvangstmelding met een brief of met een elektronisch bericht met vermelding van het verdere verloop van de procedure.

Art. 5.192. Binnen acht maanden na de aanvraagdatum bezorgt het agentschap aan de aanvrager het overzicht van de facturen die in aanmerking worden genomen, en van de overige elementen die nuttig zijn voor de berekening van de tegemoetkoming of de beslissing tot weigering van de tegemoetkoming.

Als de aanvrager het niet eens is met het overzicht, vermeld in het eerste lid, kan hij binnen een maand na de ontvangst ervan met een aangetekende brief beroep instellen bij de administrateur-generaal van het agentschap, die binnen drie maanden een beslissing neemt. De beslissing bevat een verwijzing naar de bevoegde instantie bij betwisting.

De aanvrager kan een beslissing tot weigering van de tegemoetkoming betwisten door binnen een maand na de ontvangst ervan met een aangetekende brief beroep in te stellen bij de administrateur-generaal van het agentschap, die binnen drie maanden, de weigering bevestigt, of de berekeningselementen voor de tegemoetkoming aan de aanvrager bezorgt. De beslissing bevat een verwijzing naar de bevoegde instantie bij betwisting.

Als de aanvrager binnen acht maanden na de aanvraagdatum noch een beslissing tot weigering, noch het overzicht, vermeld in het eerste lid, heeft ontvangen, kan de aanvrager binnen een maand met een aangetekende brief beroep aantekenen bij de administrateur-generaal tegen het stilzitten van de administratie, die binnen drie maanden de aanvraag weigert, of de berekeningselementen voor de tegemoetkoming aan de aanvrager bezorgt. De beslissing bevat een verwijzing naar de bevoegde instantie bij betwisting.

Met behoud van de toepassing van artikel 5.187, eerste lid, en na de vastlegging van het benodigde krediet, bezorgt het agentschap de definitieve beslissing tot het verlenen van de tegemoetkoming en betaalt de

tegemoetkoming uit binnen twaalf maanden na de aanvraagdatum. De tegemoetkoming wordt uitbetaald aan de aanvrager.

Art. 5.193. §1. Naargelang het geval, vermeld in het tweede lid, wordt het bedrag van de tegemoetkoming vastgesteld op 30% of 20% van de kostprijs, exclusief btw, van de in aanmerking genomen werkzaamheden als vermeld in artikel 5.190, §1, tweede lid, van dit besluit. Het bedrag wordt berekend op basis van de facturen die daarvoor voorgelegd zijn op naam van de aanvrager of de meerderjarige persoon of personen met wie hij samenwoont, of het SVK, en die:

- 1° betrekking hebben op werkzaamheden die uitgevoerd zijn door een aannemer die daarvoor facturen op naam van de aanvrager afgeeft conform het koninklijk besluit nr. 1 van 29 december 1992 met betrekking tot de regeling voor de voldoening van de belasting over de toegevoegde waarde of op werkzaamheden uitgevoerd door een dienst die erkend is voor de lokale diensteneconomie conform artikel 4 van het decreet van 22 december 2006 houdende de lokale diensteneconomie;
- 2° betrekking hebben op de aankoop van materialen of uitrustingsgoederen die de aanvrager zelf heeft verwerkt of geplaatst en die passen binnen de in aanmerking genomen werkzaamheden;
- 3° niet dateren van voor de verkrijging van een zakelijk recht op de premiewoning, noch van meer dan twee jaar voor de aanvraagdatum, noch van na de aanvraagdatum.

Het percentage, vermeld in het eerste lid, bedraagt:

- 1° 30% voor de verhuurder;
- 2° 30% voor de bewoner als het inkomen dat conform artikel 5.188, eerste lid, is bepaald, aan de inkomensgrenzen, vermeld in artikel 5.188, derde lid, voldoet;
- 3° 20% in alle andere gevallen.

De tegemoetkoming wordt afgerond naar het hogere tiental. De tegemoetkoming bedraagt maximaal 2.500 euro per categorie van werkzaamheden, vermeld in artikel 5.190, §1, tweede lid, als het percentage van 20%, vermeld in het tweede lid, wordt toegepast. De tegemoetkoming bedraagt maximaal 3333 euro per categorie van werkzaamheden, vermeld in artikel 5.190, §1, tweede lid, als het percentage van 30%, vermeld in het tweede lid, wordt toegepast. Voor de bewoner bedraagt de tegemoetkoming minimaal 1250 euro per categorie van werkzaamheden, vermeld in artikel 5.190, §1, tweede lid, als het percentage van 30%, vermeld in het tweede lid, wordt toegepast. De totale tegemoetkoming die uitbetaald wordt aan de aanvrager gedurende tien jaar vanaf de aanvraagdatum van de eerste aanvraag, kan nooit meer bedragen dan 10.000 euro.

§2. Als de aanvrager een of meer verbeteringspremies heeft verkregen voor dezelfde premiewoning, met toepassing van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen, wordt het bedrag van de tegemoetkoming, dat berekend is conform paragraaf 1, verminderd met de som van de verbeteringspremies die zijn aangevraagd binnen een termijn van tien jaar voor de aanvraagdatum van de tegemoetkoming, vermeld in paragraaf 1, als de verbeteringspremie is verkregen voor een onderdeel dat overeenstemt met de aangevraagde categorie van werken, vermeld in artikel 5.190, §1, tweede lid, van dit besluit. De minister stelt de voorwaarden daarvoor vast.

Afdeling 5. Cumulatiebeperking, controle en sancties

Art. 5.194. Binnen tien jaar na de aanvraagdatum van de aanvraag die geleid heeft tot de uitbetaling van een tegemoetkoming die is toegekend met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een bestaande woning of bij het realiseren van een nieuwe woning, aan de bewoner voor de woning die hij bewoonde op grond van een zakelijk recht op die aanvraagdatum, kan dezelfde bewoner geen aanvraag van een tegemoetkoming als vermeld in dit hoofdstuk, indienen.

Binnen tien jaar na de aanvraagdatum van de eerste aanvraag die geleid heeft tot de uitbetaling van een tegemoetkoming die is toegekend met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning, aan de bewoner voor de woning die hij bewoonde op grond van een zakelijk recht op die aanvraagdatum, kan dezelfde bewoner geen aanvraag van een tegemoetkoming als vermeld in dit hoofdstuk, indienen.

Binnen tien jaar na de aanvraagdatum van de aanvraag die geleid heeft tot de uitbetaling van een tegemoetkoming die is toegekend met toepassing van het voormelde besluit van 2 maart 2007, aan de verhuurder voor een premiewoning, kan dezelfde verhuurder voor dezelfde premiewoning geen aanvraag van een tegemoetkoming als vermeld in dit hoofdstuk, indienen.

Binnen tien jaar na de aanvraagdatum van de eerste aanvraag die geleid heeft tot uitbetaling van een tegemoetkoming die is toegekend met toepassing van het voormelde besluit van 30 oktober 2015, aan de verhuurder voor een premiewoning, kan dezelfde verhuurder voor dezelfde premiewoning geen aanvraag van een tegemoetkoming als vermeld in dit hoofdstuk, indienen.

Facturen, of het gedeelte van facturen, die in aanmerking genomen zijn voor de berekening van een aanpassingspremie conform het besluit van de Vlaamse regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen, het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2018 tot instelling van een aanpassingspremie voor woningen of hoofdstuk 2, komen niet in aanmerking voor een tegemoetkoming volgens dit hoofdstuk.

Art. 5.195. Het agentschap is belast met de controle op de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, en vordert onterecht uitbetaalde tegemoetkomingen terug.

De teruggevorderde bedragen worden met toepassing van artikel 5.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting. Als de begunstigde het bedrag van de tegemoetkoming niet vrijwillig terugbetaalt, wordt de invordering toevertrouwd aan de afdeling Toezicht.

De aanvrager houdt de betalingsbewijzen gedurende twee jaar na de uitbetaling van de tegemoetkomingen ter beschikking van het agentschap en legt ze onmiddellijk voor op eenvoudig verzoek van het agentschap.

Hoofdstuk 2. Aanpassingspremie

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 5.196. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- 1° aanvraagdatum: de datum van het bewijs van afgifte van het aanvraagformulier op een dienst van het agentschap, de postdatum bij verzending van het aanvraagformulier met de post of de datum van de digitale indiening van het aanvraagformulier;
- 2° aanvrager:
 - a) de bewoner;
 - b) de verhuurder;
- 3° bewoner: de meerderjarige particulieren die de premiewoning op de aanvraagdatum als hoofdverblijfplaats bewonen op grond van een zakelijk recht of een huurovereenkomst waarvan de duur meer dan drie jaar bedraagt. Het gaat om een huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats als vermeld in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek of in titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, die niet onder de toepassing valt van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 4° inkomen: de som van de volgende inkomsten die ontvangen zijn in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
 - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn;
- 5° persoon ten laste:
 - a) het kind dat bij de bewoner gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - b) het kind van de bewoner dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald;
 - c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;
- 6° verhuurder: de meerderjarige particulier die de premiewoning op de aanvraagdatum voor de duur van minstens negen jaar verhuurt aan een SVK met het oog op de onderverhuring ervan.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 4°, moet betrekking hebben op de inkomsten van maximaal drie jaar vóór de aanvraagdatum.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 4°, wordt rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 5°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c).

Als een persoon ten laste, als vermeld in het eerste lid, 5°, a) of b), ook een persoon ten laste is, als vermeld in het eerste lid, 5°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

Art. 5.197. Binnen de kredieten die daarvoor zijn ingeschreven op de begroting van het Vlaamse Gewest, en onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, wordt aan de aanvrager die daarvoor een aanvraag indient, een tegemoetkoming verleend in de kosten voor de aanpassing van de premiewoning aan de lichamelijke gesteldheid van de 65-plusser. De gerenoveerde of nieuwe premiewoning ligt in het Vlaamse Gewest.

De minister bepaalt welke aanpassingswerkzaamheden voor de tegemoetkoming in aanmerking worden genomen met toepassing van artikel 5.200. Hij kan de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, nader preciseren met detailmaatregelen en met uitvoeringsmaatregelen van bijkomende aard.

Afdeling 2. Voorwaarden voor de 65-plusser

Art. 5.198. Het inkomen van de 65-plusser voor wie de aanpassingswerken zijn uitgevoerd, in voorkomend geval verhoogd met het inkomen van zijn gehuwde of wettelijk samenwonende partner die de premiewoning meebewoont, mag niet meer bedragen dan:

- 1° 25.000 euro voor een alleenstaande;
- 2° 35.000 euro voor een alleenstaande met één persoon ten laste, te verhogen met 2800 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;
- 3° 35.000 euro voor andere personen, te verhogen met 2800 euro per persoon ten laste.

De bedragen, vermeld in het eerste lid, worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 104,32 van oktober 2006. Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die voorafgaat aan de aanpassing, en afgerond naar het hogere tiental.

Art. 5.199. De 65-plusser heeft op de aanvraagdatum naast de premiewoning geen andere woning volledig in volle eigendom, tenzij het een ongeschikte woning betreft die hij heeft bewoond.

Als de 65-plusser bij de bewoner inwoont, is de 65-plusser een bloed- of aanverwant tot de tweede graad van de bewoner.

Afdeling 3. Voorwaarden voor de werkzaamheden

Art. 5.200. De aanpassingswerken hebben betrekking op een of meer van de volgende categorieën:

- 1° de aanpassing van de technische of sanitaire uitrusting aan de lichamelijke gesteldheid van de 65-plusser;
- 2° de aanpassing van de constructieonderdelen van de woning aan de lichamelijke gesteldheid van de 65-plusser.

De minister bepaalt welke werken in aanmerking komen voor de aanpassingspremie.

Het agentschap kan een onderzoek ter plaatse instellen om na te gaan of de werken voldoen aan de voorwaarden die de minister daarvoor heeft gesteld en of ze effectief zijn uitgevoerd. De aanvrager houdt de betalingsbewijzen gedurende twee jaar na de uitbetaling van de aanpassingspremie ter beschikking van het agentschap en legt ze onmiddellijk voor op eenvoudig verzoek van het agentschap.

De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Afdeling 4. Procedure en berekening van de aanpassingspremie

Art. 5.201. De aanvraag van de aanpassingspremie wordt ingediend na de uitvoering van de werkzaamheden, vermeld in artikel 5.200. De premie wordt aangevraagd met een modelformulier dat het agentschap op papier en via elektronische weg ter beschikking stelt. De minister bepaalt de vorm en de inhoud van het modelformulier.

De aanvrager kan maximaal twee aanvragen indienen in een periode van tien jaar vanaf de aanvraagdatum van de eerste aanvraag, op voorwaarde dat de aanvragen geen betrekking hebben op dezelfde categorie van werken, vermeld in artikel 5.200, eerste lid.

De verhuurder kan voor dezelfde premiewoning maximaal twee aanvragen indienen in een periode van tien jaar vanaf de eerste aanvraag, op voorwaarde dat de aanvragen geen betrekking hebben op dezelfde categorieën van werken, vermeld in artikel 5.200, eerste lid. De verhuurder kan de aanvraag niet indienen in de laatste drie jaar van zijn lopende huurovereenkomst met het SVK.

De aanvraag wordt ingediend door afgifte bij het agentschap, door verzending per brief of via elektronische weg met digitale handtekening. Ze bevat:

- 1° het volledig ingevulde en ondertekende aanvraagformulier;
- 2° afschriften van de facturen voor de werkzaamheden die conform artikel 5.200 in aanmerking komen;
- 3° als de bewoner een huurder is, een kopie van de huurovereenkomst, vermeld in artikel 5.196, eerste lid, 3°;
- 4° de huurovereenkomst met het SVK, als de verhuurder de aanvraag indient.

Door de aanvraag in te dienen geeft de aanvrager toestemming aan het agentschap om bij de bevoegde diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, het Rijksregister, de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, de lokale besturen, het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap en het Departement Omgeving digitaal de noodzakelijke gegevens te verkrijgen over het inkomen, de gezinssamenstelling, de eigendomsvoorwaarde en een conforme uitvoering van de werkzaamheden, vermeld in artikel 5.198, 5.199 en 5.200.

Art. 5.202. Het agentschap bezorgt de aanvrager binnen een maand nadat het de aanvraag heeft ontvangen, een ontvangstmelding per brief of via een elektronisch bericht, met vermelding van het verdere verloop van de procedure.

Binnen drie maanden nadat de aanvrager de documenten, vermeld in artikel 5.201, vierde lid, heeft voorgelegd, bezorgt het agentschap aan de aanvrager het overzicht van de facturen die in aanmerking worden genomen, en van de overige elementen die nuttig zijn voor de berekening van de aanpassingspremie of de beslissing tot weigering.

Als de aanvrager het niet eens is met het overzicht, vermeld in het tweede lid, kan hij binnen een maand nadat hij het overzicht heeft ontvangen, met een aangetekende brief beroep instellen bij de administrateur-generaal van het

agentschap, die een beslissing neemt over de berekeningselementen binnen een termijn van drie maanden. De beslissing bevat een verwijzing naar de bevoegde instantie bij betwisting.

De aanvrager kan een beslissing tot weigering van de tegemoetkoming betwisten door binnen een maand na de ontvangst ervan met een aangetekende brief beroep in te stellen bij de administrateur-generaal van het agentschap, die binnen een termijn van drie maanden de weigering bevestigt of de berekeningselementen voor de tegemoetkoming aan de aanvrager bezorgt. De beslissing bevat een verwijzing naar de bevoegde instantie bij betwisting.

Als de aanvrager binnen drie maanden nadat hij de documenten, vermeld in artikel 5.201, vierde lid, heeft voorgelegd, noch een beslissing tot weigering, noch het overzicht heeft ontvangen, vermeld in het tweede lid, kan de aanvrager binnen een maand met een aangetekende brief beroep aantekenen bij de administrateur-generaal tegen het stilzitten van de administratie die binnen een termijn van drie maanden de aanvraag weigert of de berekeningselementen voor de tegemoetkoming aan de aanvrager bezorgt. De beslissing bevat een verwijzing naar de bevoegde instantie bij betwisting.

Met behoud van de toepassing van artikel 5.200, eerste lid, en na de vastlegging van het benodigde krediet, bezorgt het agentschap de definitieve beslissing tot het verlenen van de aanpassingspremie. Het betaalt de aanpassingspremie uit binnen zes maanden nadat de documenten, vermeld in artikel 5.201, vierde lid, voorgelegd zijn.

Art. 5.203. De aanpassingspremie wordt vastgesteld op 50% van de kostprijs, inclusief btw, van de werkzaamheden die in aanmerking worden genomen conform artikel 5.200. De premie wordt afgerond naar het hogere tiental en bedraagt maximaal 1250 euro per categorie van aanpassingswerken, vermeld in artikel 5.200, eerste lid. Het in aanmerking te nemen investeringsbedrag bedraagt minstens 1.200 euro, inclusief btw, per categorie van aanpassingswerken, vermeld in artikel 5.200, eerste lid.

De premie wordt berekend op basis van de facturen die daarvoor voorgelegd zijn, en die:

- 1° betrekking hebben op werkzaamheden die uitgevoerd zijn door een aannemer, die daarvoor facturen op naam van de aanvrager aflevert conform het koninklijk besluit nr. 1 van 29 december 1992 met betrekking tot de regeling voor de voldoening van de belasting over de toegevoegde waarde of op werkzaamheden uitgevoerd door een dienst die erkend is voor de lokale diensteneconomie conform artikel 4 van het decreet van 22 december 2006 houdende de lokale diensteneconomie;
- 2° betrekking hebben op de aankoop van materialen of uitrustingsgoederen die de aanvrager zelf heeft verwerkt of geplaatst en die passen binnen de werkzaamheden die in aanmerking worden genomen;
- 3° dateren van voor de aanvraagdatum, en op de aanvraagdatum maximaal twee jaar oud zijn.

Afdeling 5. Cumulatiebeperking en controle

Art. 5.204. Een factuur die of het gedeelte van een factuur dat in aanmerking is genomen voor de berekening van de tegemoetkoming conform hoofdstuk 1 van deze titel, komt niet in aanmerking voor een aanpassingspremie volgens dit hoofdstuk.

Een factuur die of het gedeelte van een factuur dat in aanmerking genomen is voor de berekening van een tegemoetkoming conform het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2018 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie of verbetering van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning, komt niet meer in aanmerking voor een aanpassingspremie volgens dit hoofdstuk.

Een factuur die of het gedeelte van een factuur dat in aanmerking genomen is voor de berekening van een tegemoetkoming conform het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning, komt niet in aanmerking voor een aanpassingspremie volgens dit hoofdstuk.

Een factuur die of het gedeelte van een factuur dat in aanmerking genomen is voor de berekening van een verbeteringspremie conform het besluit van de Vlaamse regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen, komt niet in aanmerking voor een aanpassingspremie volgens dit hoofdstuk.

Art. 5.205. Als de bewoner al een aanpassingspremie heeft gekregen voor de aanpassing van de technische of sanitaire uitrusting, vermeld in artikel 8, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen, kan hij gedurende tien jaar vanaf de aanvraagdatum geen aanpassingspremie aanvragen voor de categorie, vermeld in artikel 5.200, eerste lid, 1^o, van dit besluit.

Als de bewoner al een aanpassingspremie heeft gekregen voor de aanpassing van de constructieonderdelen, vermeld in artikel 8, eerste lid, van het voormelde besluit van 18 december 1992, kan hij gedurende tien jaar vanaf de aanvraagdatum geen aanpassingspremie aanvragen voor de categorie, vermeld in artikel 5.200, eerste lid, 2^o, van dit besluit.

Als de verhuurder voor een premiewoning al een aanpassingspremie heeft gekregen voor de aanpassing van de technische of sanitaire uitrusting, vermeld in artikel 8, eerste lid, van het voormelde besluit van 18 december 1992, kan hij voor dezelfde premiewoning gedurende tien jaar vanaf de aanvraagdatum geen aanpassingspremie aanvragen voor de categorie, vermeld in artikel 5.200, eerste lid, 1^o, van dit besluit.

Als de verhuurder voor een premiewoning al een aanpassingspremie heeft gekregen voor de aanpassing van de constructieonderdelen, vermeld in artikel 8, eerste lid, van het voormelde besluit van 18 december 1992, kan hij voor dezelfde premiewoning gedurende tien jaar vanaf de aanvraagdatum geen aanpassingspremie aanvragen voor de categorie, vermeld in artikel 5.200, eerste lid, 2^o, van dit besluit.

Art. 5.206. Het agentschap kan de aanvrager aanvullende bewijsstukken vragen om de uitvoering van de werkzaamheden te staven en de voorwaarden van de tegemoetkoming na te gaan.

Art. 5.207. Het agentschap is belast met de controle op de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, en vordert onterecht betaalde aanpassingspremies terug.

De teruggevorderde bedragen worden met toepassing van artikel 5.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting. Als de begunstigde het bedrag van de tegemoetkoming niet vrijwillig terugbetaalt, wordt de invordering toevertrouwd aan de afdeling Toezicht.

Deel 6. Recht van voorkoop

Titel 1. Bestemming

Art. 5.208. De woning of het perceel bestemd voor woningbouw dat is verworven door de uitoefening van het recht van voorkoop conform boek 5, deel 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt, eventueel na werkzaamheden, aangewend met het oog op de verhuring als sociale woningen, op het verlenen van zakelijke rechten op sociale woningen of op het verlenen van zakelijke rechten op sociale kavels.

Titel 2. Bijzondere gebieden

Art. 5.209. De volgende gebieden worden als bijzonder gebied als vermeld in artikel 5.76, §1, tweede lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, beschouwd:

- 1° de woonvernieuwingsgebieden zoals bepaald conform boek 2, deel 3, titel 3, van dit besluit, waarin het aandeel sociale huurwoningen op het totaal aantal woningen niet meer bedraagt dan 20%. De minister erkent die gebieden als bijzonder gebied;
- 2° de woningbouwgebieden zoals bepaald conform boek 2, deel 3, titel 3, van dit besluit, die op gemotiveerd voorstel van de gemeente, door de minister als een bijzonder gebied worden erkend. Als er in een gemeente weinig woningbouw- of woonvernieuwingsgebieden zijn, kunnen statistische sectoren gelegen in of nabij de stads- of dorpskernen eveneens op gemotiveerd voorstel van de gemeente door de minister, als een bijzonder gebied worden erkend;
- 3° de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden in de volgende 26 gemeenten: Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Hoeilaart, Huldenberg, Kortenberg, Kraainem, Linkebeek, Machelen, Meise, Merchtem, Mesen, Overijse, Ronse, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Voeren, Wemmel, Wezembeek-Oppem en Zaventem;
- 4° de gebieden die in hoofdzaak bestemd zijn voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, en de gebieden met een ondergeschikte bestemming voor wonen, gelegen in het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel.

Titel 3. Volgorde

Art. 5.210. De minister kan een algemene regeling vaststellen voor het bepalen van de volgorde, vermeld in artikel 5.80, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Deel 7. Sociaal beheer van woningen

Art. 5.211. De werkzaamheden, vermeld in artikel 5.85, §1, tweede lid, en §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarvan de kosten in aanmerking komen voor de eventuele verlenging van de termijn van het sociaal beheersrecht, worden begrensd door de normen en het maximale subsidiabele bedrag in de simulatietabel voor een investeringsverrichting, vermeld in artikel 4.2, tweede lid, 3°, van dit besluit.

De minister kan de normen en het maximale subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid, na mededeling in de Vlaamse Regering specifiek in het kader van het sociaal beheersrecht verduidelijken.

Art. 5.212. Onder de normale beheerskosten, vermeld in artikel 5.85, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden de volgende kosten verstaan:

- 1° de kosten voor de ontruiming van de woning in functie van het beheer;
- 2° de kosten voor het financieel, juridisch en administratief beheer;
- 3° de kosten voor het technisch beheer;
- 4° de kosten voor het beheer van nutsvoorzieningen, afvalverwijdering en schoonmaakdiensten.

Art. 5.213. Het beroep, vermeld in artikel 5.87 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt met een gemotiveerd verzoekschrift ingesteld bij de minister, binnen dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de beveiligde zending waarmee de beslissing, vermeld in artikel 5.84, derde lid, van de voormelde codex, wordt bekendgemaakt.

Het verzoekschrift is alleen ontvankelijk als het met een beveiligde zending wordt verstuurd. Het wordt ingediend op het adres van het agentschap in Brussel.

Binnen drie maanden na de datum van de beveiligde zending, vermeld in het tweede lid, neemt de minister een beslissing. Als er binnen die termijn geen beslissing wordt genomen, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

Art. 5.214. De absolute prioriteit bij de toewijzing van de woning waarop het sociaal beheersrecht, vermeld in artikel 5.88, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, gevestigd is, geldt voor de bewoner die voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen, vastgesteld krachtens artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, van de voormelde codex. Voor de toepassing van de voorwaarde inzake onroerend bezit wordt er, als de woningbezitter de laatste bewoner is, geen rekening gehouden met de woning waarop het sociaal beheersrecht gevestigd is.

Art. 5.215. De akte met het oog op de overschrijving in de registers van de hypothecaire openbaarmaking, vermeld in artikel 5.90 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt opgesteld aan de hand van de volgende modellen:

- 1° het model voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht, die is opgenomen in bijlage 20 die bij dit besluit is gevoegd;
- 2° het model voor de beëindiging van het sociaal beheersrecht, die is opgenomen in bijlage 21 die bij dit besluit is gevoegd.

Deel 8. Overdracht van onroerende goederen

Art. 5.216. In dit deel wordt verstaan onder:

- 1° beveiligde zending: een van de volgende betekeningswijzen:

- a) een aangetekende brief;
 - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
 - c) elke andere betekeniswijze die door de minister is toegestaan, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
- 2° inkomen: de som van de volgende inkomsten van de kandidaat-koper en alle personen die met hem dezelfde woning zullen betrekken, die ontvangen zijn in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn;
- 3° persoon ten laste:
- a) het kind dat op de referentiedatum bij de kandidaat-koper gedomicilieerd is en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - b) het kind van de kandidaat-koper dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;
- 4° referentiedatum: naargelang van het geval de datum van inschrijving of de eenzijdige belofte van aankoop.

In afwijking van het eerste lid, 2°, worden de inkomsten van ongehuwde en niet wettelijk samenwonende kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn op de referentiedatum, en de inkomsten van de familieleden van de kandidaat-koper van de eerste en de tweede graad die als ernstig gehandicapt erkend zijn of die ten minste 65 jaar oud zijn, niet meegerekend. De inkomsten van de inwonende ascendenten van de kandidaat-koper worden maar voor de helft meegerekend.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 2°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 2°, a), wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het inkomen, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 3°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald worden ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c).

Als een persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 3^o, a) of b), ook een persoon ten laste is als vermeld in het eerste lid, 3^o, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

Art. 5.217. De sociale huisvestingsmaatschappijen, net als de VMSW, kunnen onroerende goederen verkopen, in erfpacht afstaan of er een recht van opstal op verlenen volgens de voorwaarden, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in dit deel en in bijlagen 22 en 23, die bij dit besluit zijn gevoegd.

In afwijking van het eerste lid zijn de bepalingen van dit deel en de voormelde bijlagen niet van toepassing op de woningen die gefinancierd worden door het Financieringsfonds of door Vlabinvest apb.

Art. 5.218. Elke overdracht op basis van de toewijzingsreglementen voor de sociale koopwoningen en de sociale kavels, die zijn opgenomen in bijlage 22 en bijlage 23, die bij dit besluit zijn gevoegd, gebeurt bij voorrang aan de woonbehoeftige particuliere persoon die een woning of kavel wil aankopen en die beschikt over een voldoende band met de gemeente waar het onroerend goed gelegen is.

Als verschillende woonbehoeftige particuliere personen een woning of kavel samen willen aankopen, moet minstens één van hen voldoen aan de voorwaarde vermeld in het eerste lid om van de voorrang te genieten.

Een woonbehoeftige particuliere persoon die een woning of kavel wil aankopen, beschikt over een voldoende band met de gemeente als hij op de datum van de toewijzing van de woning of de kavel voldoet aan een of meer van de volgende voorwaarden:

- 1^o gedurende ten minste zes jaar onafgebroken gewoond hebben in de gemeente of in een aangrenzende gemeente die gelegen is in het werkgebied van een sociale huisvestingsmaatschappij;
- 2^o werkzaamheden verrichten in de gemeente, voor zover die werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen;
- 3^o op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.

Art. 5.219. In afwijking van artikel 5.218, eerste lid, geldt de voorrang voor de overdracht van woningen en kavels die deel uitmaken van een woonproject dat gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb, en die niet gefinancierd zijn met middelen van voormeld Financieringsfonds of van Vlabinvest apb, pas na de toepassing van de voorrang, vermeld in artikel 2, §2 van het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest apb, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest apb, goedgekeurd bij besluit van de Provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari 2014, voor de woonbehoeftige particuliere personen die een sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding hebben met het werkgebied van Vlabinvest apb. Die voorrangregeling is erop gericht om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van de minst kapitaalcrachtige endogene bevolking binnen een regio met specifieke problemen op de woonmarkt.

Het beoordelingscomité van Vlabinvest apb, opgericht bij artikel 5 van het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest apb, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest apb, goedgekeurd bij besluit van de Provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari, beoordeelt of de voorrangsregeling op basis van een sterke binding met het werkgebied van Vlabinvest apb, van toepassing is.

Een woonbehoeftige particuliere persoon beschikt over een maatschappelijke binding met het werkgebied van Vlabinvest apb als hij voldoet aan een of meer van de volgende voorwaarden:

- 1° hij woont sinds zijn geboorte in het werkgebied van Vlabinvest apb;
- 2° hij heeft tot vóór de leeftijd van 18 jaar minimaal 10 jaar in het werkgebied van Vlabinvest apb gewoond;
- 3° hij heeft 10 jaar in het werkgebied van Vlabinvest apb gewoond.

Een woonbehoeftige particuliere persoon beschikt over een economische binding met het werkgebied van Vlabinvest apb als zijn beroepsinkomen voortvloeit uit een hoofdzakelijk en langdurig ter plaatse uitgeoefende betrekking.

Een woonbehoeftige particuliere persoon beschikt over een socio-culturele binding met het werkgebied van Vlabinvest apb als hij voldoet aan een of meer van de volgende voorwaarden:

- 1° hij of zijn kinderen volgen onderwijs in een school die erkend is door de Vlaamse overheid;
- 2° hij is in het werkgebied van Vlabinvest apb lid van een socio-culturele instelling of vereniging die erkend is door de Vlaamse overheid.

Art. 5.220. §1. Bij de verkoop van sociale koopwoningen en sociale kavels wordt de kandidaat-koper als woonbehoeftig beschouwd als hij op de referentiedatum aan al de volgende voorwaarden voldoet:

- 1° het inkomen, of in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen conform het zesde lid, bedragen minimaal 8789 euro en maximaal:
 - a) 35.123 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
 - b) 38.630 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 5.216, eerste lid, 3°, c), die geen andere personen ten laste heeft;
 - c) 52.679 euro, verhoogd met 3507 euro per persoon ten laste voor anderen;
- 2° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
- 3° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
- 4° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- 5° hij of een van zijn gezinsleden heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij of een van zijn gezinsleden zelf volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik heeft gegeven;

- 6° hij of een van zijn gezinsleden zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in punt 2° tot en met 5°, hebben ingebracht.

Als de sociale koopwoning of sociale kavel in een gemeente ligt die is opgenomen in cluster 1 of cluster 2 van de lijst die opgenomen is in bijlage 19, die bij dit besluit is gevoegd, mag in afwijking van het eerste lid, 1°, het inkomen, of in voorkomend geval de inkomsten die in aanmerking worden genomen conform het zesde lid, op de referentiedatum niet meer bedragen dan:

- 1° 36.795 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
2° 40.469 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 5.216, eerste lid, 3°, c), die geen andere personen ten laste heeft;
3° 55.187 euro, verhoogd met 3674 euro per persoon ten laste voor anderen.

Met behoud van de toepassing van het vierde lid, worden voor de toepassing van het eerste en het tweede lid de gezinsleden die de sociale koopwoning of de woning op de sociale kavel niet mee zullen kopen en niet mee zullen bewonen, niet mee in aanmerking genomen.

In afwijking van het eerste lid, 2°, 3°, 4° en 5°, kan de kandidaat-koper als woonbehoefstig beschouwd worden als:

- 1° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;
2° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;
3° hij samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven, als die persoon de sociale koopwoning of sociale kavel niet mee zal kopen en de woning of de op te richten woning niet mee zal bewonen;
4° hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
5° hij of een van zijn gezinsleden een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
6° hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

Als het vierde lid van toepassing is, moet de kandidaat-koper, of in voorkomend geval een van zijn gezinsleden, een jaar na het verlijden van de

aankoopakte van de woning of kavel voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid. Als hij daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verkoper verzoeken om die termijn van een jaar te verlengen. Als de koper, of in voorkomend geval een van zijn gezinsleden, niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden.

Als het inkomen minder dan 8789 euro bedraagt, worden de inkomsten, vermeld in artikel 5.216, eerste lid, 2°, van drie opeenvolgende maanden voorafgaand aan de referentiedatum, en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, in aanmerking genomen.

§2. De bedragen, vermeld in paragraaf 1, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar met als basis het gezondheidsindexcijfer van 119 voor juni 2012. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

§3. De kandidaat-koper, vermeld in paragraaf 1, kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2° tot en met 6°, met een verklaring op erewoord voor de onroerende goederen in het buitenland.

§4. De voorwaarden, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2° tot en met 6°, zijn niet van toepassing:

- 1° als die woning overbewoond verklaard is of als dusdanig geadviseerd is conform boek 3, deel 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° als die andere woning onbewoonbaar verklaard is met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of als die woning onbewoonbaar verklaard is of als dusdanig geadviseerd is conform artikel 3.12 van de voormelde codex;
- 3° als de woning in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegestaan is.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, moet de koper de woning verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is. Als de koper daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verkoper verzoeken om de vermelde termijn van een jaar te verlengen.

De koper kan ook, binnen een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is, die woning voor twintig jaar bij authentieke akte ter beschikking stellen van een sociale woonorganisatie, in ruil voor een periodieke vergoeding. Alle kosten die verbonden zijn aan die keuzen, zijn ten laste van de koper.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, moet de kandidaat-koper die woning slopen of de bestemming ervan wijzigen binnen een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is.

Als de koper binnen de bepaalde termijn niet heeft voldaan aan de vereisten, vermeld in deze paragraaf, is de verkoop van rechtswege ontbonden.

De uitzonderingsregel, vermeld in deze paragraaf, kan maar eenmaal voor dezelfde personen worden toegepast en is niet van toepassing op woningen met een kadastraal inkomen van meer dan 2.000 euro na indexatie.

Art. 5.221. De verkoopprijs van een sociale koopwoning, exclusief btw, met inbegrip van de grond, is gelijk aan het verschil tussen de venale waarde van de sociale koopwoning, met inbegrip van de grond, en, in voorkomend geval, de som van de subsidie, vermeld in artikel 5.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de door de verkoper toegestane korting.

De verkoopprijs van een sociale kavel is gelijk aan het verschil tussen de venale waarde van de sociale kavel en de door de verkoper toegestane korting.

Als de grond in erfpacht wordt gegeven, bepaalt de erfpachtgever de erfpachtvergoeding en is de verkoopprijs van de woning, exclusief btw, gelijk aan het verschil tussen de venale waarde van de sociale koopwoning, en, in voorkomend geval, de som van de subsidie, vermeld in artikel 5.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de door de verkoper toegestane korting.

Als in de erfpachtovereenkomst waarbij de grond in erfpacht wordt gegeven, een aankoopoptie is opgenomen, is de prijs voor het lichten van de optie ofwel gelijk aan de venale waarde van de grond op het ogenblik van het sluiten van de erfpachtovereenkomst, ofwel gelijk aan de venale waarde van de grond bij het lichten van de aankoopoptie, ofwel gelijk aan een bedrag tussen die twee venale waarden.

Als de subsidie, vermeld in het eerste en derde lid, niet kan worden bepaald vóór de tekoopstelling van de sociale koopwoning, wordt de geraamde subsidie in mindering gebracht.

Art. 5.222. De door de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij te verkopen sociale koopwoningen worden toegewezen conform het toewijzingsreglement voor de sociale koopwoningen, dat is opgenomen in bijlage 22, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 5.223. De door de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij te verkopen sociale kavels worden toegewezen conform het toewijzingsreglement voor de sociale kavels, dat is opgenomen in bijlage 23, die bij dit besluit is gevoegd.

De sociale kavel heeft een maximale grootte van 4,5 are als de bepalingen over de ruimtelijke ordening en stedenbouw dat toestaan. Als de rationele indeling van het terrein dat vereist, kan de oppervlakte van een of meer sociale kavels meer bedragen dan 4,5 are, zonder dat het gemiddelde van de oppervlakte van de percelen die deel uitmaken van de sociale verkaveling, meer mag bedragen dan 4,5 are. Het volume van de op te richten woning op de sociale kavel mag niet meer bedragen dan 550 m², te verhogen met 25 m² per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100% meegerekend wordt en het volume onder het maaiveld voor 50%. Het volume van de woning wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning.

Art. 5.224. De verplichtingen en de sancties bij niet-naleving van de verplichtingen voor de kopers van sociale koopwoningen en sociale kavels zijn bepaald in het reglement van de verplichtingen en sancties voor de kopers van

sociale koopwoningen en sociale kavels, dat is opgenomen in bijlage 24, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 5.225. Als sociale koopwoningen, ondanks voldoende publiciteit, niet verkocht kunnen worden aan de personen die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit, binnen een jaar na de eerste verwittiging, vermeld in artikel 7, §1, tweede lid, van bijlage 22, die bij dit besluit is gevoegd, kunnen ze verhuurd worden conform boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ze kunnen daarvoor in beheer genomen worden door een andere sociale huisvestingsmaatschappij of een erkend SVK of daarvoor verkocht worden aan een andere sociale huisvestingsmaatschappij, een gemeente, een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in artikel 1.4 van de voormelde codex, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, het VWF, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een welzijnsvereniging. Eventuele subsidies hoeven in die gevallen niet terugbetaald te worden aan het Vlaamse Gewest.

Art. 5.226. §1. In dit artikel wordt onder de bevoegde overheden en instellingen verstaan:

- 1° het Rijksregister van de natuurlijke personen, vermeld in artikel 1 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen;
- 2° de instellingen van de sociale zekerheid, vermeld in artikel 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van de voormelde wet wordt uitgebreid;
- 3° de Federale Overheidsdienst Financiën;
- 4° het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 maart 2016 houdende de oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Informatie Vlaanderen, de bepaling van diverse maatregelen voor de ontbinding zonder vereffening van het AGIV, de regeling van de overdracht van de activiteiten en het vermogen van het AGIV aan het agentschap Informatie Vlaanderen en de vaststelling van de werking, het beheer en de boekhouding van het Eigen Vermogen Informatie Vlaanderen.

§2. Met behoud van de toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, namelijk de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd, vraagt de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit deel, op.

§3. Voor de uitvoering van de bepalingen van dit deel doet de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij een beroep op informatie die de bevoegde overheden of instellingen hem elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de kandidaat-koper of koper gevraagd de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen blijkt dat de kandidaat-koper of koper niet meer voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit deel, wordt die vaststelling meegedeeld aan de kandidaat-koper of koper. Die kan dan binnen vijftien kalenderdagen na de mededeling reageren.

§4. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit deel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW benoemt een functionaris voor gegevensbescherming als vermeld in artikel 37 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Art. 5.227. De sociale huisvestingsmaatschappijen bezorgen de VMSW binnen een maand na elke overdracht als vermeld in artikel 5.217, eerste lid, de nodige gegevens voor de berekening van de vergoeding, vermeld in artikel 4.81.

Op voorstel van de VMSW bepaalt de minister welke gegevens nodig zijn voor de berekening van de vergoeding, vermeld in het eerste lid, en de wijze waarop de gegevens ter beschikking gesteld moeten worden.

Deel 9. Bescheiden woonaanbod

Titel 1. Normen en lasten

Art. 5.228. Voor de toepassing van artikel 5.103, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het geïndexeerde bedrag dat is vastgesteld conform artikel 5.38, §2, tweede lid, 1° en 2°, van dit besluit, beschouwd als het forfaitaire bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waarin hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning.

Titel 2. Indicatieve streefprijzen en toewijzingsregels

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 5.229. In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° kandidaat-huurder: de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehuurder en een of meer personen die de bescheiden huurwoning mee gaan bewonen;
- 2° referentiepersoon: naargelang het geval de persoon die zich wil inschrijven of de kandidaat-huurder.

Art. 5.230. De sociale huisvestingsmaatschappijen verhuren hun bescheiden woonaanbod volgens de voorwaarden, vermeld in:

- 1° artikel 5.106, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° het gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen, vermeld in artikel 5.106, §2, van de voormelde codex;
- 3° deze titel.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in de regelingen, vermeld in het eerste lid, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Het maximumpercentage van 20% van het jaarlijks investeringsvolume van een sociale huisvestingsmaatschappij, vermeld in artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van de investeringsvolumes van de vijf jaren die voorafgaan aan het

jaar waarin de berekening gebeurt. Alle investeringsverrichtingen, vermeld in artikel 4.40, 4.42, 4.43 en 4.44 van de voormelde codex, worden in aanmerking genomen voor de berekening van het jaarlijkse investeringsvolume.

Hoofdstuk 2. Inschrijvingsvoorwaarden

Art. 5.231. §1. In dit artikel wordt verstaan onder:

- 1° huidig inkomen: de som van de volgende inkomsten, berekend over de periode van drie opeenvolgende maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden:
- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;
- 2° persoon ten laste:
- a) het kind dat bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - b) het kind van de referentiepersoon dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald;
 - c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;
- 3° referentie-inkomen: de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

De minister kan de nadere regels vaststellen voor de berekening van het huidige inkomen.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 2°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c).

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 3°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 1° en 3°, wordt rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het huidig inkomen en het referentie-inkomen, vermeld in het eerste lid, 1° en 3°, worden geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

§2. Een persoon kan zich voor een bescheiden huurwoning inschrijven, als hij, samen met zijn gezinsleden, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben;
- 2° geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
- 3° geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
- 4° geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gegeven hebben;
- 5° geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden de zakelijke rechten, vermeld in punt 1° tot en met 4°, heeft ingebracht;
- 6° beschikken over een referentie-inkomen dat de grenzen, vermeld in paragraaf 4, niet overschrijdt;
- 7° ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, of ingeschreven zijn op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.

Een persoon kan bewijzen dat hij, samen met zijn gezinsleden, voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 5°, met een verklaring op erewoord over onroerende goederen in het buitenland.

§3. In afwijking van de voorwaarden, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, 1° tot met 4°, kan een persoon zich toch inschrijven als hij:

- 1° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als de vermelde personen de bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 2° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw als de vermelde personen de bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 3° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen de bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 4° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
- 5° een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- 6° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

§4. De grenzen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, 6°, zijn vastgesteld op:

- 1° 28.167 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 2° 30.795 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in paragraaf 1, 2°, c), en die geen andere personen ten laste heeft;
- 3° 42.247 euro voor andere personen, verhoogd met 2.630 euro per persoon ten laste.

Als een persoon ten laste als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2°, a), of b), ook een persoon ten laste is als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 2°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

De bedragen, vermeld in het eerste lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 119 voor juni 2012. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

§5. Als de kandidaat-huurder geen referentie-inkomen heeft, neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het huidige inkomen in aanmerking. Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in paragraaf 4, eerste lid, overschrijdt, wordt de persoon toch ingeschreven als het huidige inkomen onder die grens ligt.

§6. De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, 1° tot en met 5°, van dit besluit:

- 1° de woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is;
- 2° de woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap en die bewoond wordt door een persoon met een handicap die zich kandidaat wil stellen;
- 3° de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;
- 4° de woning die wordt ontruimd met toepassing van artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en 5.88, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 5° de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, moet de kandidaat-huurder de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, vermeld in artikel 3.12 of 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hoofdstuk 3. Inschrijvingsregister

Art. 5.232. De sociale huisvestingsmaatschappij houdt een register bij waarin volgens de orde van de indiening van de aanvraag tot inschrijving de kandidaat-huurders worden ingeschreven, met vermelding van de eventuele voorrangsegels. Als een kandidaat-huurder uit het register wordt geschrapt,

wordt de reden van die schrapping in het register bewaard tot de eerstvolgende actualisatie van het register, vermeld in artikel 5.233, is voltooid.

Om de controle over het register en de toewijzingen te kunnen uitoefenen, houdt de sociale huisvestingsmaatschappij het register ter beschikking van de toezichthouder. Die heeft het recht een afschrift van het register te vragen.

Een schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ligt ter inzage van de kandidaat-huurders.

Art. 5.233. De sociale huisvestingsmaatschappij kan het inschrijvingsregister actualiseren. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 5.231, §2, eerste lid, 6°, behalve als die controle is uitgevoerd na 1 januari van het vorige kalenderjaar.

Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in artikel 5.231, §4, eerste lid, overschrijdt, voldoet de persoon toch om ingeschreven te blijven als het huidige inkomen onder die grens ligt.

Art. 5.234. Op het ogenblik van de inschrijving deelt de sociale huisvestingsmaatschappij aan de kandidaat-huurder het volgende mee:

- 1° de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
- 2° de toewijzingsregels;
- 3° het feit dat de huurovereenkomst van tijdelijke aard is.

De sociale huisvestingsmaatschappij bezorgt op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder een document waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten van de betrokkene, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn opgenomen.

Art. 5.235. De kandidaat-huurder ontvangt een inschrijvingsbewijs, waarin het volgende wordt vermeld:

- 1° de inschrijvingsdatum;
- 2° het inschrijvingsnummer;
- 3° de dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage ligt;
- 4° het verhaalrecht, vermeld in artikel 5.245 van dit besluit, en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft met toepassing van titel II, hoofdstuk 5, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- 5° de gevallen waarin de sociale huisvestingsmaatschappij overgaat tot schrapping uit het inschrijvingsregister;
- 6° de melding dat de sociale huisvestingsmaatschappij conform de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens over de voorwaarden en verplichtingen, vermeld in deze titel, verkrijgt.

Art. 5.236. De sociale huisvestingsmaatschappij schrapt een kandidaat uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

- 1° als aan de kandidaat-huurder een bescheiden huurwoning is toegewezen;

- 2° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 5.231, §2, eerste lid, 6°;
- 3° als blijkt dat de kandidaat-huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of verstrekt;
- 4° als de kandidaat-huurder de sociale huisvestingsmaatschappij daar schriftelijk om verzoekt;
- 5° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de sociale huisvestingsmaatschappij bij actualisering van het register, vermeld in artikel 5.233, op voorwaarde dat hij vanaf de postdatum van de brief minimaal een maand krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

De sociale huisvestingsmaatschappij brengt de kandidaat-huurder schriftelijk op de hoogte van de schrapping uit het inschrijvingsregister.

Als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd:

- 1° als maar een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
- 2° als verschillende kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich heeft opgegeven als toekomstige referentiehuurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 5.232, en het volgnummer dat aansluit op het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. De andere kandidaat-huurders worden opnieuw ingeschreven met een nieuw inschrijvingsnummer.

Hoofdstuk 4. Toelatingsvoorwaarden en toewijzing van bescheiden huurwoningen

Afdeling 1. Bevoegd beslissingsorgaan

Art. 5.237. Een bescheiden huurwoning wordt toegewezen door het beslissingsorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij of door een of meer personen die ze daarvoor aanstelt.

Afdeling 2. Toelatingsvoorwaarden

Art. 5.238. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 5.231, §2. Artikel 5.231, §3, §5 en §6, is van overeenkomstige toepassing.

Als artikel 5.231, §3, en §6, eerste lid, 1°, 2°, 4° en 5°, van toepassing zijn, moet de kandidaat-huurder een jaar na de toewijzing van een bescheiden huurwoning aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.231, §2, eerste lid, 1° tot en met 5°, voldoen. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de sociale huisvestingsmaatschappij verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn,

wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden.

Afdeling 3. Algemene toewijzingsregels

Art. 5.239. De sociale huisvestingsmaatschappij geeft voldoende publiciteit aan haar oproep tot kandidaat-huurders.

De oproep tot kandidaat-huurders wordt gedurende een voldoende ruime termijn opengesteld en bevat alle nuttige inlichtingen over de vrijgekomen bescheiden huurwoningen.

Art. 5.240. De kandidaat-huurders die hun interesse voor een vrijgekomen bescheiden huurwoning laten blijken, worden door de sociale huisvestingsmaatschappij uitgenodigd om de bescheiden huurwoning te bezichtigen.

De kandidaat-huurders beschikken over veertien werkdagen na de datum van de uitnodiging door de sociale huisvestingsmaatschappij om een aanvraag tot toewijzing van de bescheiden huurwoning in te dienen.

Art. 5.241. Met behoud van de toepassing van artikel 5.240 wordt bij de toewijzing van een bescheiden huurwoning voorrang verleend aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden en wordt vervolgens rekening gehouden met de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

De sociale huisvestingsmaatschappij beoordeelt of een kandidaat-huurder zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevindt.

De sociale huisvestingsmaatschappij bezorgt op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst aan de huurder een document waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn opgenomen.

Afdeling 4. Lokale toewijzingsregels

Art. 5.242. Een gemeente kan conform artikel 5.106, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen vaststellen met specifieke toewijzingsregels voor de verhuring van een bescheiden woning door sociale huisvestingsmaatschappijen. De gemeente kan daarbij geen afbreuk doen aan de voorrang, vermeld in artikel 5.241, eerste lid, van dit besluit.

Het reglement, vermeld in het eerste lid, kan betrekking hebben op het volledige bescheiden woonaanbod van de gemeente of op een deel ervan. In het reglement worden de objectieve gegevens opgenomen ter onderbouwing van de noodzaak tot de vaststelling ervan.

Afdeling 5. Toezicht

Art. 5.243. De toezichthouder oefent controle uit op de correcte toepassing van de toewijzingsregels.

Als blijkt dat de sociale huisvestingsmaatschappij toewijzingen doorvoert op basis van de tijdelijke bijzondere of moeilijke situatie van de kandidaat-huurder die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot het toekennen van die voorrang aan hem wordt voorgelegd.

De toewijzing mag pas aan de kandidaat-huurder worden betekend nadat de termijnen voor schorsing of vernietiging, vermeld in artikel 4.85 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn verstreken.

Hoofdstuk 5. Verhuring

Art. 5.244. §1. De bescheiden huurwoningen worden op grond van een schriftelijke huurovereenkomst voor een termijn van zes jaar als hoofdverblijfplaats verhuurd.

Als de huurder kan aantonen dat hij zich nog altijd in een tijdelijke bijzondere of moeilijke situatie bevindt, kan hij de sociale huisvestingsmaatschappij verzoeken om de termijn, vermeld in het eerste lid, eenmalig te verlengen met drie jaar.

Bij het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, eindigt de huurovereenkomst van rechtswege zonder dat een opzegging vereist is. De huurder kan zich in geen geval beroepen op een stilzwijgende wederverhuring.

§2. De huurder kan de huurovereenkomst altijd opzeggen met een beveiligde zending en met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De huurder hoeft geen opzeggingsvergoeding te betalen als hij de huurovereenkomst vroegtijdig opzegt.

§3. De huurprijs van de bescheiden huurwoning bedraagt maximaal 90% van de marktwaarde van die woning.

Voor de bepaling van de marktwaarde maakt de sociale huisvestingsmaatschappij gebruik van het schattingsmodel dat het agentschap ter beschikking stelt. Het schattingsmodel is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het schattingsmodel wordt geactualiseerd als de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt geactualiseerd.

Hoofdstuk 6. Verhaal

Art. 5.245. De referentiepersoon kan, op straffe van onontvankelijkheid, met een aangetekende en gemotiveerde brief een verhaal indienen bij de toezichthouder in de volgende gevallen:

- 1° hij acht zich benadeeld door een beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij;
- 2° hij krijgt geen formele beslissing binnen twee maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden.

Als de referentiepersoon zich in het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, bevindt, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum

van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. Als de referentiepersoon zich in het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, bevindt, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de sociale huisvestingsmaatschappij en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de sociale huisvestingsmaatschappij zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de sociale huisvestingsmaatschappij vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder voorrang bij nieuwe toewijzingen van bescheiden huurwoningen gedurende een periode van twee jaar. Als er binnen dertig dagen nadat de sociale huisvestingsmaatschappij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Een beslissing, als vermeld in het eerste lid, 1°, met uitzondering van de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet worden ingediend, en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

Hoofdstuk 7. Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen en de bescherming van de persoonsgegevens

Art. 5.246. §1. Om vast te stellen of personen die zich willen inschrijven, kandidaat-huurders en huurders aan de voorwaarden en de verplichtingen van dit besluit voldoen, worden hun persoonsgegevens verwerkt. Als er bij het einde van de huurovereenkomst nog verschuldigde geldsommen zijn, kan de sociale huisvestingsmaatschappij ook de persoonsgegevens verwerken van de persoon die huurder geweest is van de sociale huisvestingsmaatschappij. De verwerkte gegevens zijn toereikend, ter zake dienend en beperkt tot de gegevens die noodzakelijk zijn om vast te stellen of de vermelde personen voldoen aan de voorwaarden en de verplichtingen van dit besluit.

De sociale huisvestingsmaatschappij wordt aangeduid als verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

De sociale huisvestingsmaatschappij verwerkt ook bijzondere categorieën van persoonsgegevens als vermeld in artikel 9, lid 1, van de algemene verordening gegevensbescherming. Die verwerking gebeurt op basis van artikel 9, lid 2, g), van de voormelde verordening. De verwerking van die gegevens is

noodzakelijk om de woonbehoefte te kunnen vaststellen om het grondrecht op wonen te realiseren.

- De sociale huisvestingsmaatschappij is belast met:
- 1° de opmaak van een lijst van categorieën van personen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig wordt omschreven;
 - 2° het ter beschikking houden van de lijst, vermeld in punt 1°, van de aangewezen categorieën aan personen van de Vlaamse Toezichtcommissie;
 - 3° de zorg dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen;
 - 4° de verdere uitwerking van organisatorische en technische maatregelen die verzekeren dat alleen de gemachtigde personen toegang krijgen tot de gegevens.

De VMSW ondersteunt de sociale huisvestingsmaatschappij bij het nakomen van de verplichtingen, vermeld in het vierde lid, 1° en 2°.

In de privacyverklaring, vermeld in artikel 5.234, tweede lid, en artikel 5.241, derde lid, wordt bepaald hoe lang de persoonsgegevens worden bijgehouden. Ze worden in ieder geval niet langer bijgehouden dan noodzakelijk.

§2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 3 en de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, namelijk de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, consulteert de sociale huisvestingsmaatschappij de bronnen, vermeld in het derde lid, over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in deze titel, en verwerkt de verkregen gegevens.

Als de consultatie, vermeld in het eerste lid, geen of onvoldoende gegevens oplevert, vraagt de sociale huisvestingsmaatschappij aan de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder om de nodige gegevens te bezorgen. Als uit de consultatie van de bronnen, vermeld in het derde lid, of uit informatie van andere sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan die persoon die dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling kan reageren.

Onder de bronnen, vermeld in het eerste en tweede lid, worden onder meer begrepen:

- 1° het Rijksregister van de natuurlijke personen, vermeld in de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een rijksregister van de natuurlijke personen;
- 2° de instellingen van sociale zekerheid, vermeld in artikel 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van de voormelde wet is uitgebreid;

- 3° de Federale Overheidsdienst Financiën;
- 4° de Kruispuntbank Inburgering;
- 5° de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- 6° de Vlaamse Dienstenintegrator;
- 7° de Kruispuntbank Sociale Zekerheid;
- 8° de lokale besturen;
- 9° Kind en Gezin;
- 10° Kruispuntbank van Ondernemingen;
- 11° Programmatorische federale Overheidsdienst Maatschappelijke Integratie;
- 12° Federale Pensioendienst;
- 13° Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening;
- 14° Nationaal Intermutualistisch College.

De gegevens die worden geconsulteerd bij de bronnen, vermeld in het derde lid, hebben betrekking op de identificatiegegevens van de betrokkenen (naam, voornamen, geboortedatum, adres, ...), het inkomen, de gezinssamenstelling, gegevens over de onroerende rechten.

§3. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren vermeld in deze titel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW stelt een functionaris voor gegevensbescherming aan als vermeld in artikel 37 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Boek 6. Sociale huur

Deel 1. Algemene bepalingen

Art. 6.1. In dit boek wordt verstaan onder:

- 1° actueel besteedbaar inkomen: het verschil tussen enerzijds de som van het gezamenlijk belastbaar inkomen, de afzonderlijke belastbare inkomsten, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepskosten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn, en anderzijds de som van de vrijgestelde inkomens, de effectief betaalde alimentatievergoeding en de effectief betaalde schuldaflossingen, berekend over een periode van minimaal drie van de zes maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden. De minister bepaalt de vrijgestelde inkomens en de effectief betaalde schuldaflossingen en stelt de nadere regels vast om het actueel besteedbare inkomen te berekenen;
- 2° huidige inkomen: de som van de volgende inkomsten, berekend over de periode van drie opeenvolgende maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden:
 - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;

- d) de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn;
- 3° intern huurreglement: een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van dit boek waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt, vastlegt en waarin, in voorkomend geval, de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van artikel 6.26 tot en met 6.29 worden opgenomen;
- 4° persoon ten laste:
- a) het kind dat bij de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of huurder gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - b) het kind van de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder, de huurder of van een van de gezinsleden dat niet gedomicilieerd is bij de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder, de huurder of bij een van de gezinsleden, maar er op regelmatige basis verblijft en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald;
 - c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt. De minister stelt de voorwaarden hiervoor vast;
- 5° referentie-inkomen: de som van de volgende inkomsten die ontvangen zijn in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de beroepsinkomsten uit het buitenland die van belasting vrijgesteld zijn, of de beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling en die van belasting vrijgesteld zijn;
- 6° verhuurder: de verhuurder van een sociale huurwoning.

De minister kan de nadere regels vaststellen voor de berekening van het huidige inkomen, vermeld in het eerste lid, 2°.

Een afschrift van het interne huurreglement, vermeld in het eerste lid, 3°, en latere wijzigingen ervan worden onmiddellijk meegedeeld aan de toezichthouder.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 5°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 1°, 2° en 4°, wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Art. 6.2. Alle bedragen, met uitzondering van de bedragen van 250 euro en 650 euro, vermeld in artikel 6.48 en 6.49, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 105,28 voor juni 2007. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

De bedragen van 250 euro en 650 euro, vermeld in artikel 6.48 en 6.49, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 116,43 voor juni 2011. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

Het referentie-inkomen wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het referentie-inkomen betrekking heeft.

Art. 6.3. Een persoon kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat hij een feitelijke partner is als vermeld in artikel 6.1, 1^o, c), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verklaring op erewoord wordt geldig na validering door de referentiehuurder, die hoogstens één feitelijke partner tegelijkertijd kan erkennen.

Deel 2. Woningregister

Art. 6.4. *Voorbehouden voor toekomstig gebruik*

Deel 3. Inschrijvingsregister en inschrijvingsvoorwaarden

Titel 1. Inschrijvingsregister

Art. 6.5. De kandidaat-huurders krijgen een unieke dossiercode, die bestaat uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum in numerieke vorm, gevolgd door een volgnummer. Het jaar wordt in vier cijfers uitgedrukt, de maand en de dag in twee cijfers en het volgnummer in drie cijfers. Dat volgnummer geeft de chronologische volgorde van de inschrijvingen op die dag weer. Die gegevens worden telkens gescheiden door een punt. Die dossiercode wordt het inschrijvingsnummer genoemd en kent een volgorde die bepaald wordt door de achtereenvolgende volgordes van de opgesomde gegevens.

Om de controle over het register en de toewijzingen te kunnen uitoefenen, houdt de verhuurder het register ter beschikking van de toezichthouder. Die heeft het recht een afschrift van het register te vragen.

Een schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ligt ter inzage van de kandidaat-huurder.

De minister stelt de nadere regels en het model vast. De minister stelt ook de wijze vast waarop inschrijvingsregisters van twee of meer verhuurders worden samengevoegd.

Art. 6.6. De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 6^o, behalve als die controle is uitgevoerd na 1 januari van het vorige kalenderjaar.

Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in artikel 6.13, eerste lid, overschrijdt, voldoet de persoon toch om ingeschreven te blijven als het huidige inkomen onder die grens ligt.

Art. 6.7. Op het ogenblik van de inschrijving deelt de verhuurder aan de kandidaat-huurder het volgende mee:

- 1° de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
- 2° de toewijzingsregels;
- 3° informatie over de types van woning die de kandidaat-huurder rationeel kan bezetten;
- 4° de regel dat aan een kandidaat-huurder die zich wil inschrijven voor een woning die niet voldoet aan de rationele bezetting, de woning slechts wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders met een aangepaste rationele bezetting zijn ingeschreven;
- 5° de regel dat als er een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend, de kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging;
- 6° de regel dat als pas na de inschrijving de intentie ontstaat om een aanvraag tot gezinshereniging in te dienen, de kandidaat-huurder dat moet melden en dat de rationele bezetting in voorkomend geval wordt aangepast, waarbij rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging;
- 7° de verplichtingen, vermeld artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de contactgegevens van de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid.

De regels, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, zijn niet van toepassing voor verhuurders die het toewijzingsstelsel, vermeld in artikel 6.21, 6.22 en 6.23, toepassen.

- Het eerste lid, 7°, is niet van toepassing in de volgende gevallen:
- 1° de verhuurder heeft bij de inschrijving vastgesteld dat de huurder manifest beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands of hij doet die vaststelling met toepassing van artikel 30ter;
 - 2° de verhuurder verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

De verhuurder meldt binnen zeven werkdagen na de inschrijving in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5, via de Kruispuntbank Inburgering aan de organisatie die belast is met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurders aan wie de contactgegevens van de vermelde organisatie gegeven zijn.

De verhuurder deelt op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder mee dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid heeft om zijn kandidatuur door de verhuurder te laten bezorgen aan de andere verhuurders die in die gemeente en in de aangrenzende gemeenten actief zijn.

De verhuurder bezorgt op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder een document waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten van de betrokkene, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn opgenomen.

Art. 6.8. De kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven. In samenhang daarmee kan hij de maximale huurprijs opgeven die hij wil betalen. In dat kader geeft de verhuurder toelichting bij de huurprijsberekening en de huurprijzen van de woningen van het gekozen type met de gekozen ligging. De eventueel opgegeven maximale huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de keuze is gemaakt en de maand juni die aan de aanpassing van de maximale huurprijs voorafgaat.

De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van de inschrijving aan de verhuurder de gegevens mee van de leden van het gezin waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging is ingediend of zal worden ingediend. Die bepaling is niet van toepassing voor verhuurders die het toewijzingsstelsel, vermeld in artikel 6.21, 6.22 en 6.23, toepassen.

Art. 6.9. De kandidaat-huurder ontvangt een inschrijvingsbewijs waarin het volgende wordt vermeld:

- 1° de inschrijvingsdatum;
- 2° het inschrijvingsnummer;
- 3° de voorkeur, vermeld in artikel 6.8, eerste lid, van dit besluit;
- 4° de dagen en uren waarop de schriftelijke of digitale versie van het register zonder persoonsgebonden gegevens ter inzage ligt;
- 5° in voorkomend geval het verzoek van de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur te laten bezorgen door de verhuurder aan de andere verhuurders die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn;
- 6° het verhaalrecht, vermeld in artikel 6.30 van dit besluit, en de melding van het klachtrecht dat de kandidaat-huurder heeft met toepassing van titel II, hoofdstuk 5, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018;
- 7° de gevallen waarin de verhuurder tot schrapping uit het inschrijvingsregister overgaat;
- 8° de melding dat de verhuurder conform de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens over de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit verkrijgt;
- 9° de melding dat als de kandidaat-huurder na de inschrijving een aanvraag tot gezinshereniging indient waarvoor er nog geen intentie was op het moment van inschrijving, hij de verhuurder daarvan op de hoogte moet brengen;
- 10° in voorkomend geval de melding van de verplichtingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 11° in voorkomend geval de contactgegevens van de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- 12° de contactgegevens van de entiteit die bevoegd is voor het toezicht;
- 13° de melding op welke wijze openbaarheid wordt gegeven aan het interne huurreglement.

Als een kandidaat-huurder gebruikmaakt van het verzoek, vermeld in artikel 6.7, vijfde lid, bezorgt de verhuurder binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de inschrijving de kandidatuur aan de andere verhuurders die in die gemeente of in de aangrenzende gemeenten actief zijn. Met akkoord van de kandidaat-huurder en voor zover beschikbaar bezorgt de verhuurder aan de andere verhuurders binnen een maand na de inschrijving een dossier met de

gegevens, vermeld in artikel 6.12, 6.13 en 6.14, en een afschrift van de bewijsstukken. De andere verhuurder stuurt de betrokken kandidaat-huurder binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de ontvangst van de kandidatuur een ontvangstmelding van het verzoek en meldt dat de kandidaat-huurder de voorkeur, vermeld in artikel 6.8, eerste lid, kan aangeven binnen een termijn die de andere verhuurder bepaalt. De kandidaat-huurder ontvangt het inschrijvingsbewijs als hij die voorkeur heeft aangegeven.

Art. 6.10. De verhuurder schrapt een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

- 1° als de kandidaat-huurder een woning die de verhuurder hem heeft aangeboden, heeft aanvaard;
- 2° als bij de actualisering blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 6°;
- 3° als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een woning blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden voor zover de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning;
- 4° als blijkt dat de kandidaat-huurder te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens heeft afgelegd of gegeven;
- 5° als de kandidaat-huurder de verhuurder daar schriftelijk om verzoekt;
- 6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als de verhuurder hem een woning aanbiedt die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk van op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod is gedaan, om te reageren;
- 7° als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij de actualisering van het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.6, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal vijftien kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief.

De schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 6°, geldt voor de verhuurders die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.21, 6.22 en 6.23, toepassen, alleen voor het tweemaal niet-reageren.

Tijdens de periode van drie maanden, vermeld in het eerste lid, 6°, worden er geen woningen aangeboden aan de kandidaat-huurder. In afwijking daarvan kan de kandidaat-huurder uitdrukkelijk verzoeken om bepaalde woningen toch aangeboden te krijgen. Als hij het aanbod van een van die woningen vervolgens weigert, wordt hij geschrapt. Na de eerste weigering of na het eerste niet-reageren wordt de kandidaat-huurder door de verhuurder op dat recht gewezen.

Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan

hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 6°.

Als de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om hem een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat dat verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. Als blijkt dat de verhuurder ingaat op verzoeken die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elk verzoek aan hem wordt voorgelegd.

De verhuurder kan beslissen om een kandidatuur uit het inschrijvingsregister te schrappen als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisering van het register of bij het aanbod van een woning, op voorwaarde dat hij de brief bij de actualisering van het register of bij het aanbod van een woning verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Als de verhuurder beslist om de mogelijkheid tot schrapping, vermeld in het zesde lid, toe te passen, wordt die schrappingsgrond vermeld in het inschrijvingsbewijs, vermeld in artikel 6.9, en in het interne huurreglement.

De verhuurder brengt de kandidaat-huurder schriftelijk op de hoogte van de schrapping, behalve in de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1°, en 5°, en het zesde lid.

Art. 6.11. Als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd:

- 1° als maar een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;
- 2° als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehuurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner van de toekomstige referentiehuurder krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5, eerste lid, en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner is ingeschreven.

Titel 2. Inschrijvingsvoorwaarden

Art. 6.12. Ter uitvoering van artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de volgende inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen van toepassing:

- 1° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
- 2° de personen die zich inschrijven, hebben geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;

- 3° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- 4° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat ze volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik hebben gegeven;
- 5° de personen die zich inschrijven, zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4°, hebben ingebracht;
- 6° de personen die zich inschrijven, beschikken over een referentie-inkomen dat de grenzen, vermeld in artikel 6.13 van dit besluit, niet overschrijdt.

Ter uitvoering van artikel 6.8, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan ook een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een erkende dienst of een OCMW, zich inschrijven.

De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 5°, met een verklaring op erewoord over onroerende goederen in het buitenland.

Als een persoon zich wil inschrijven voor een ADL-woning, geldt ook de voorwaarde dat hij bereid moet zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent, waarin wordt voorzien dat zorg en ondersteuning als vermeld in artikel 4, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 over de besteding van het budget voor niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor meerderjarige personen met een handicap en over organisatiegebonden kosten voor vergunde zorgaanbieders, wordt ingekocht voor minimum 12,2345 zorggebonden punten of voor het overeenstemmende bedrag in euro dat wordt berekend conform artikel 2 van het voormelde besluit van 24 juni 2016. De verhuurder kan een afwijking van de inkomensgrenzen toestaan als de persoon die zich wil inschrijven voor een ADL-woning, daarvoor een gemotiveerd verzoek indient, met dien verstande dat het inkomen uit arbeid de inkomensgrenzen niet mag overschrijden.

Art. 6.13. De grenzen, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 6°, zijn vastgesteld op:

- 1° 20.244 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 2° 21.940 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), en die geen andere personen ten laste heeft;
- 3° 30.365 euro voor andere personen, verhoogd met 1697 euro per persoon ten laste.

Als een persoon ten laste, als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a) of b), ook een persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

De inkomensgrenzen, vermeld in het eerste lid, worden minimaal om de vier jaar door de minister geëvalueerd. Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert. Het resultaat wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

De verhuurder kan in individuele gevallen afwijken van de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 6°, van dit besluit, als de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere instelling voor schuldbemiddeling die de Vlaamse Gemeenschap erkend heeft. In dat geval wordt het actueel besteedbare inkomen van de persoon die zich wil inschrijven, in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen, vermeld in het eerste lid.

Als de persoon die zich wil inschrijven, geen referentie-inkomen heeft, neemt de verhuurder het huidige inkomen in aanmerking. Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in het eerste lid, overschrijdt, wordt de persoon toch ingeschreven als het huidige inkomen onder die grens ligt.

Art. 6.14. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, 1° tot en met 4°, kan een persoon zich toch inschrijven als hij:

- 1° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 2° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 3° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 4° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
- 5° een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- 6° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, van dit besluit:

- 1° de woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is;
- 2° de woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap en die bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen;
- 3° de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning;

- 4° de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;
- 5° de woning die moet worden ontruimd met toepassing van artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 6° de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek.

In het geval van de woning, vermeld in het tweede lid, 2°, moet de persoon die zich kandidaat wil stellen, de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, vermeld in artikel 3.12 of 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Deel 4. Toelatingsvoorwaarden en toewijzing

Titel 1. Toelatingsvoorwaarden

Art. 6.15. De toelatingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen zijn dezelfde als de voorwaarden, vermeld in artikel 6.12 van dit besluit. Artikel 6.13 en 6.14 zijn van overeenkomstige toepassing.

Als artikel 6.14, eerste en tweede lid, 1° tot en met 3°, en 5° en 6°, van toepassing is, voldoet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.12. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Titel 2. Toewijzing

Hoofdstuk 1. Standaardvoorrangs- en toewijzingsregels

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 6.16. §1. De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.18, 6.19 en 6.20.

De SVK's gebruiken het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.21, 6.22 en 6.23.

De andere verhuurders kiezen voor het toewijzingssysteem, vermeld in het eerste lid, of voor het toewijzingssysteem, vermeld in het tweede lid.

Het toewijzingssysteem dat de verhuurder toepast, wordt integraal opgenomen in het interne huurreglement.

§2. In afwijking van de toewijzingssystemen, vermeld in paragraaf 1, geldt de rangorde voor de verhuring van woningen die deel uitmaken van een woonproject dat gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het

Financieringsfonds of van Vlabinvest apb, en die niet gefinancierd zijn met middelen van het voormelde Financieringsfonds of van Vlabinvest apb, pas na de toepassing van de voorrang, vermeld in artikel 2, §2 van het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest apb, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest apb, goedgekeurd bij besluit van de Provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari 2014, voor de kandidaat-huurders die een sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding hebben met het werkgebied van Vlabinvest apb. Deze voorrangsregeling is erop gericht om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking binnen een regio met specifieke problemen op de woonmarkt.

Het beoordelingscomité van Vlabinvest apb, opgericht bij artikel 5 van het provinciaal reglement betreffende de werking en het beheer van het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Vlabinvest apb, werkwijze van het beoordelingscomité en de samenstelling en werkwijze van het beroepscomité van Vlabinvest apb, goedgekeurd bij besluit van de Provincieraad van Vlaams-Brabant op 25 februari 2014, beoordeelt of de voorrangsregeling op basis van een sterke binding met het werkgebied van Vlabinvest apb van toepassing is.

Een woonbehoeftige particuliere persoon beschikt over een maatschappelijke binding met het werkgebied van Vlabinvest apb als hij voldoet aan een of meer van de volgende voorwaarden:

- 1° hij woont sinds zijn geboorte in het werkgebied van Vlabinvest apb;
- 2° hij heeft tot vóór de leeftijd van 18 jaar minimaal 10 jaar in het werkgebied van Vlabinvest apb gewoond;
- 3° hij heeft 10 jaar in het werkgebied van Vlabinvest apb gewoond.

Een woonbehoeftige particuliere persoon beschikt over een economische binding met het werkgebied van Vlabinvest apb als zijn beroepsinkomen voortvloeit uit een hoofdzakelijk en langdurig ter plaatse uitgeoefende betrekking.

Een woonbehoeftige particuliere persoon beschikt over een socio-culturele binding met het werkgebied van Vlabinvest apb als hij voldoet aan een of meer van de volgende voorwaarden:

- 1° hij of zijn kinderen volgen onderwijs in een school die erkend is door de Vlaamse overheid;
- 2° hij is in het werkgebied van Vlabinvest apb lid van een socio-culturele instelling of vereniging die erkend is door de Vlaamse overheid.

Art. 6.17. De huurder heeft het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. De verhuurder bepaalt in het interne huurreglement de wijze waarop de bezichtiging wordt georganiseerd.

Afdeling 2. Toewijzingssystemen

Art. 6.18. In het eerste toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met:

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 6.19;
- 3° de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 6.20;

4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium. Die invulling wordt opgenomen in het interne huurreglement.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang ze de leeftijd van vijfentwintig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

Als de gezinshereniging, vermeld in artikel 6.7, eerste lid, 5° of 6°, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen op basis van artikel 6.19, eerste lid, 7°.

De verhuurder kan afwijken van de rationele bezetting als een huurder tijdelijk wordt geherhuisvest als vermeld in artikel 6.43, §2, van dit besluit. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nageleefd, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de voormelde codex.

De verhuurder wijkt af van de rationele bezetting als zijn huurder moet geherhuisvest worden doordat hij een sociale huurwoning bewoont die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en als er op korte termijn geen woning kan worden aangeboden die voldoet aan de rationele bezetting. Bij die afwijking worden de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de voormelde codex, nageleefd.

Art. 6.19. In het eerste toewijzingssysteem is de verhuurder verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

- 1° de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een ADL-woning, als de beschikbare woning een ADL-woning is;
- 2° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 6.20, eerste lid, 9°, c) en d), van de voormelde codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

- 4° de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 6.30, vijfde lid, van dit besluit;
- 5° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die conform artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de voormelde codex, moet worden gehuisvest;
- 6° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid, van dit besluit, als gezinshereniging plaatsvindt, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;
- 7° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.18, vierde lid, van dit besluit;
- 8° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de voormelde codex, op de datum waarop dat conform artikel 3.37, eerste lid, van de voormelde codex in een proces-verbaal is vastgesteld;
- 9° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
 - a) onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
 - b) ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken 'Omhuysel' of 'Binnenstructuur';
- 10° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Een woning, een onroerend goed of een roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° en 9°. Om in aanmerking te komen voor de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° en 9°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 8°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van dit besluit, en als de kandidaat-huurder het onroerend goed of het roerend goed, vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nog bewoont of in een noodwoning woont.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 9°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5. De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

- 1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- 2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- 3° de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken, vermeld in het vierde lid, 3°, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.

Een kandidaat-huurder die beantwoordt aan de voorwaarden van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 6°, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Een kandidaat-huurder die beantwoordt aan de voorwaarden van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 8° of 9°, kan na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

Art. 6.20. §1. In het eerste toewijzingssysteem kan de verhuurder beslissen om, na de toepassing van de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 6.19 van dit besluit, en binnen het toewijzingsreglement, dat is opgemaakt ter uitvoering van artikel 28 en opgemaakt ter uitvoering van artikel 29 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, zoals dat van kracht was voor 1 januari 2020, voorrang te geven aan de kandidaat-huurder:

- 1° die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- 2° die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van een gemeente binnen het werkgebied van de verhuurder.

De verhuurder kan de voorrangsregels, vermeld in het eerste lid, 1°, en 2°, achtereenvolgens toepassen.

De voorrangsregels, vermeld in het eerste lid, kunnen voor een deel of voor het volledige patrimonium worden toegepast.

§2. De verhuurder kan beslissen om de verplichte voorrangsregel, vermeld in artikel 6.19, eerste lid, 6°, ook toe te passen op de kandidaat-huurder die huurder is bij een andere verhuurder van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een woning die aan de rationele bezetting voldoet.

De verhuurder kan die voorrang beperken in de tijd, tot huurders van welbepaalde andere verhuurders, tot specifieke types van woningen of tot bepaalde wijken. Hij kan de voorrang beperken tot specifieke verhuisbewegingen, zoals van grotere naar kleinere woningen. Hij kan zelf beslissen of hij de voorwaarden, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 6°, voor die kandidaat-huurders toepast of niet.

§3. Als de verhuurder beslist om de bepalingen, vermeld in paragraaf 1 of 2, toe te passen, vermeldt hij dat in het interne huurreglement. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

Art. 6.21. In het tweede toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met:

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de verplichte voorrangsregels, vermeld in artikel 6.22;
- 3° het puntensysteem, vermeld in artikel 6.23;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium, met behoud van de toepassing van artikel 4.167. De verhuurder kan bij de invulling van de rationele bezetting ook rekening houden met de voorwaarden, vermeld in artikel 5.166, §2. Hij kan dat doen voor een deel of voor het volledige patrimonium. De invulling van de rationele bezetting wordt opgenomen in het interne huurreglement. Artikel 6.18, derde lid, is ook van toepassing op het tweede toewijzingsstelsel.

Art. 6.22. De verhuurder kent achtereenvolgens een voorrang toe aan de volgende kandidaat-huurders :

- 1° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.19, eerste lid, 1°;
- 2° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.19, eerste lid, 4°;
- 3° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 6.19, eerste lid, 5°.

Een SVK kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling of in voorkomend geval aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin. Het SVK kan de aangeboden woning weigeren vanwege de contractvoorwaarden, de kwaliteit of het comfort van de woning. Als het SVK beslist om die voorrangsregel toe te passen, vermeldt hij dat in het interne huurreglement.

Art. 6.23. Het puntensysteem wordt gebaseerd op verplichte gewogen prioriteiten en op optionele gewogen prioriteiten.

De volgende prioriteiten zijn verplichte gewogen prioriteiten als vermeld in het eerste lid:

- 1° de woonnood;
- 2° de kinderlast;
- 3° het actueel besteedbaar inkomen;
- 4° de mutatievraag van een zittende huurder van de verhuurder.

De volgende prioriteiten zijn optionele gewogen prioriteiten als vermeld in het eerste lid:

- 1° het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in het inschrijvingsregister ingeschreven is;
- 2° het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft.

De minister definieert de gewogen prioriteiten en bepaalt het gewicht dat eraan wordt gegeven.

Afdeling 3. Weigering van de toewijzing

Art. 6.24. De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en:

- 1° van wie de huurovereenkomst is beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° die de woning van de verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst is beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking daarvan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing alleen weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling conform artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. Als blijkt dat de verhuurder toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder verplichten om begeleidende maatregelen te aanvaarden. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

De verhuurder betekent, op straffe van nietigheid van de beslissing, de gemotiveerde weigering tot toewijzing binnen veertien dagen na de beslissing aan de kandidaat-huurder, met vermelding van het verhaalrecht, vermeld in artikel 6.30.

Als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, kan het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering worden opgeschort.

Afdeling 4. Versnelde toewijzing

Art. 6.25. §1. De verhuurder kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 tot en met 6.23, en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.27.

De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, is gebaseerd op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

De toezichthouder oefent het toezicht uit op het versneld toewijzen. Als blijkt dat de verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot versneld toewijzen aan hem wordt voorgelegd.

§2. Het OCMW kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning ligt:

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW;
- 2° een dakloze.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die, met toepassing van het decreet van 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp, zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum;
- 2° een dakloze.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam kan voor een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

De aanvragen, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, kunnen alleen ingediend worden bij een verhuurder die het toewijzingssysteem, vermeld in artikel 6.18, toepast.

De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd, op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

- De verhuurder kan het verzoek alleen weigeren als:
- 1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
 - 2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid;
 - 3° hij in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;
 - 4° in het kader van de woonbehoefte van de specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 6.29, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

Het percentage van 5%, vermeld in het zevende lid, 3^o, wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting wegens renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.

De verhuurder kan, samen met de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, afspraken maken over de verdeling van het percentage, vermeld in het zevende lid, 3^o, en een spreiding van de toewijzingen over het jaar.

§3. De versnelde toewijzing is alleen mogelijk als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

Hoofdstuk 2. Lokaal toewijzingsreglement

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 6.26. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder de gemeente: de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Afdeling 2. Opstellen van het toewijzingsreglement

Art. 6.27. §1. Ter uitvoering van artikel 6.12, eerste lid, 4^o, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de gemeente specifieke toewijzingsregels opstellen die afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 tot en met 6.23 van dit besluit, als ze rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

Het toewijzingsreglement kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of op een deel ervan. De sociale huurwoningen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

§2. De gemeente bezorgt het toewijzingsreglement en het administratieve dossier met een beveiligde zending aan de minister op het adres van het agentschap. In het toewijzingsreglement worden de objectieve gegevens opgenomen ter onderbouwing van de noodzaak om een toewijzingsreglement op te stellen.

Het administratieve dossier bevat het advies van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren, het bewijs dat er lokaal overleg is gevoerd en, in voorkomend geval, het doelgroepenplan, vermeld in artikel 6.29, §2.

De minister beschikt over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het administratieve dossier aan het agentschap, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als het in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het toewijzingsreglement aangetekend wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het toewijzingsreglement.

De minister kan de termijn, vermeld in het derde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen, met een kennisgeving daarvan aan de gemeente of

het intergemeentelijk samenwerkingsverband voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

De minister bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

De verhuurder integreert de bepalingen uit het toewijzingsreglement in het interne huurreglement.

Afdeling 3. Lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente

Art. 6.28. Als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurder, kan voorrang gegeven worden aan de kandidaat-huurder:

- 1° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in de gemeente woont of gewoond heeft;
- 2° die een aantal jaren, te bepalen in het toewijzingsreglement, in een deelgemeente, district, wijk of buurt van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is, woont of gewoond heeft;
- 3° die niet in de gemeente woont maar werkt in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- 4° die niet in de gemeente woont, maar van wie de schoolgaande kinderen naar een school gaan in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- 5° die mantelzorg verleent aan een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
- 6° die mantelzorg ontvangt van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, geldt na de toepassing van de verplichte voorrangregels, vermeld in artikel 6.19, 6.21, 6.22 en 6.23, en na, in voorkomend geval, de voorrangregel voor de doelgroepen, vermeld in artikel 6.29.

De gemeente beslist of ze een of meer bindingsfactoren, vermeld in het eerste lid, zal toepassen. De gemeente kan kiezen om aan de verschillende bindingsfactoren eenzelfde gewicht te geven of een rangorde in te stellen. De gemeente beslist of de voorrang geldt voor alle sociale huurwoningen in de gemeente of een deel ervan.

De bindingsfactoren, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, worden aangetoond op basis van een van de volgende documenten:

- 1° een attest dat afgeleverd wordt door een door de Vlaamse Gemeenschap erkende zorgkas, dat aantoont dat de persoon met een verminderd zelfzorgvermogen erkend is als zorgbehoevende in het kader van het Vlaamse zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden;
- 2° een verklaring die ingevuld is door een sociale dienst van een OCMW of een dienst maatschappelijk werk van het ziekenfonds.

De minister bepaalt het modelformulier voor de verklaring, vermeld in het vierde lid, 2°.

De bindingsfactoren en de wijze waarop ze worden toegepast, worden opgenomen in het toewijzingsreglement. Voor de verhuurder waarop het toewijzingsreglement van toepassing is, vervallen al naargelang het geval de

optionele voorrangsregel, vermeld in artikel 6.20, §1, eerste lid, 1°, of de optionele gewogen prioriteit, vermeld in artikel 6.23, derde lid, 2°.

Afdeling 4. Woonbehoefte van specifieke doelgroepen in de gemeente

Art. 6.29. §1. De gemeente kan een of meer doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden, afbakenen. Ze kan die doelgroepen voorrang geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

De gemeente kan maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

§2. Als de gemeente de voorrang, vermeld in paragraaf 1, wil toepassen, wordt dat verantwoord op basis van een voorgelegd doelgroepenplan. Het doelgroepenplan wordt opgesteld in samenspraak met de lokale besturen en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren. De gemeente maakt gebruik van de gegevens van het lokaal sociaal beleidsplan dat is opgesteld conform artikel 4 van het decreet van 9 februari 2018 betreffende het lokaal sociaal beleid.

Het doelgroepenplan bevat voor elke doelgroep minstens de volgende elementen:

- 1° een beschrijving van de doelgroep;
- 2° de specifieke problemen die de doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;
- 3° cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep, als die beschikbaar zijn;
- 4° de flankerende maatregelen die de lokale besturen en de lokale welzijnsactoren voor de doelgroep nemen.

§3. De verhuurder kan voor bepaalde doelgroepen als voorwaarde stellen dat een welzijns- of gezondheidsvoorziening andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35, aanbiedt. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

Deel 5. Verhaal

Art. 6.30. Ter uitvoering van artikel 6.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de persoon die zich wil inschrijven, of de kandidaat-huurder, op straffe van onontvankelijkheid, met een aangetekende en gemotiveerde brief een verhaal indienen bij de toezichthouder in de volgende gevallen:

- 1° hij acht zich benadeeld door een beslissing van de verhuurder;
- 2° hij krijgt geen formele beslissing binnen twee maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden of om een versnelde toewijzing te krijgen.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. In het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, heeft hij een

termijn van zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de verhuurder en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de verhuurder zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de verhuurder vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, wordt de voorrangsregel, vermeld in artikel 6.19, eerste lid, 4^o, en artikel 6.22, eerste lid, 2^o, toegepast. Als er binnen dertig dagen nadat de verhuurder de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de verhuurder wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de verhuurder.

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, 1^o, met uitzondering van de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet worden ingediend, en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.

Deel 6. Huurovereenkomst

Titel 1. Vereiste van een geschrift

Art. 6.31. De sociale huurovereenkomsten voor de verhuring of onderverhuring worden opgesteld volgens de typehuurovereenkomsten die opgenomen zijn in bijlage 25 en 26, die bij dit besluit zijn gevoegd.

Art. 6.32. De verhuurder bezorgt op het moment van de ondertekening van de huurovereenkomst aan de huurder een document waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn opgenomen.

Art. 6.33. Het agentschap stelt de toelichting op, vermeld in artikel 6.17, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en past die toelichting aan als de regelgeving wijzigt.

Titel 2. Plaatsbeschrijving

Art. 6.34. De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving, vermeld in artikel 6.18 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, niet meer dan 27 euro.

Deel 7. Verplichtingen van de verhuurder

Art. 6.35. De verhuurder zorgt voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken.

- De begeleidingstaken hebben betrekking op:
- 1° het laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen en informeren van de personen die zich willen inschrijven, de kandidaat-huurders en de huurders, over alle aangelegenheden met betrekking tot het huren van en wonen in een sociale woning;
 - 2° het begeleiden en ondersteunen van huurders bij het nakomen van hun huurdersverplichtingen;
 - 3° het organiseren van huurdersvergaderingen en het ondersteunen van bewonersinitiatieven met het oog op informatieverstreding, overleg met en betrokkenheid van de huurders.

Naast de begeleidingstaken, vermeld in het eerste lid, besteedt het SVK bijzondere aandacht aan de individuele begeleiding en ondersteuning van de huurders, met het oog op het verbeteren van hun woon- en leefomstandigheden en het bevorderen van hun zelfredzaamheid.

De minister bepaalt de nadere invulling van de basisbegeleidingstaken.

Als de huurder begeleiding nodig heeft die de basisbegeleiding overstijgt, verwijst de verhuurder de huurder door naar het OCMW of een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

Als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, kan de verhuurder, om een uithuiszetting te voorkomen, de huurder doorverwijzen naar een welzijns- of gezondheidsvoorziening voor begeleiding. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

Art. 6.36. De verhuurder sluit een brandverzekering af die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

Art. 6.37. Als een sociaal woonproject sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs, de waarborg en de eventuele noodzaak van een tijdelijke of definitieve verhuizing.

Als de sociale huurwoning herstellingen nodig heeft die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, duldt de huurder die zonder vergoeding, ongeacht de ongemakken die hij ervan ondervindt, en ook al moet hij gedurende de herstellingen het genot derven van een gedeelte van de woning.

Als die herstellingen langer dan veertig kalenderdagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

Als de sociale huurwoning verkocht wordt, informeert de verhuurder de bewoners daarover op gepaste wijze.

Deel 8. Verplichtingen van de huurder

Art. 6.38. Eén jaar nadat hij huurder is geworden, voldoet de huurder aan de verplichtingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De huurder voldoet aan de huurdersverplichtingen, vermeld in het eerste lid, als een van de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- 1° het stond voor de verhuurder manifest vast of hij stelde met toepassing van artikel 6.39 vast dat de huurder bij de inschrijving voor een sociale huurwoning of de toelating van de huurder tot de woning of de toetreding van de huurder tot de huurovereenkomst beschikte over de basistaalvaardigheid Nederlands;
- 2° de verhuurder verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering of van de huurder een van de volgende documenten:
 - a) een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door instellingen waarin het Nederlands de onderwijstaal is, die wettelijk of decretaal erkend zijn in het vereiste niveau;
 - b) een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een opleiding die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;
 - c) een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooien van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname;
 - d) een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
 - e) het Certificaat Nederlands als Vreemde Taal van de Nederlandse Taalunie;
 - f) een bewijs waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands, uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling;
 - g) een taalcertificaat, afgegeven door het Selectiebureau van de Federale Overheid (SELOR) waaruit blijkt dat de huurder beschikt over de basistaalvaardigheid Nederlands.

Ter uitvoering van artikel 6.20, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is de huurder vrijgesteld van de huurdersverplichting, vermeld in het eerste lid, in de volgende gevallen:

- 1° de verhuurder leidt uit de Kruispuntbank Inburgering af dat de huurder wegens ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap blijvend vrijgesteld is van het volgen van de opleiding Nederlands tweede taal;
- 2° de verhuurder verkrijgt via de Kruispuntbank Inburgering een verklaring van uitgeleerdheid die de beperkte cognitieve vaardigheden van de huurder aantoot. De verklaring wordt afgeleverd door een centrum voor basiseducatie als vermeld in artikel 2, 4°, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs;
- 3° de huurder legt een medisch attest voor waaruit blijkt dat een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap hem blijvend belemmert om te beschikken over de basistaalvaardigheid Nederlands.

De huurder krijgt een uitstel van één jaar om te voldoen aan de huurdersverplichtingen, vermeld in het eerste lid, als de verhuurder bij de controle via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende documenten verkrijgt:

- 1° een bewijs waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen die de minister bepaalt, nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden;
- 2° een verklaring, afgeleverd door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken, nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal niet tijdig beschikbaar is.

Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting, vermeld in het eerste lid, en hij is niet vrijgesteld van de verplichting, verwittigt de verhuurder de toezichthouder die conform 6.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een administratieve geldboete kan opleggen.

Art. 6.39. De organisatie die belast is met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid verleent op verzoek aan de verhuurder of zijn gemachtigde de bevoegdheid om in haar naam vast te stellen dat een persoon voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. In dat geval doet de verhuurder of zijn gemachtigde die vaststelling op basis van de instrumenten die aangeleverd worden door de voormelde organisatie.

De minister legt de nadere regeling voor de verlening van de bevoegdheid, vermeld in het eerste lid, vast waarin minstens de volgende elementen zijn opgenomen:

- 1° de opleiding die de verhuurder of zijn gemachtigde moet volgen;
- 2° de instrumenten die de verhuurder of zijn gemachtigde moet gebruiken.

Art. 6.40. Ter uitvoering van artikel 6.21, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende algemene uitzonderingen toegestaan:

- 1° de verwerving ten kosteloze titel van een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of een woning waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- 2° de verwerving ten kosteloze titel van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;
- 3° de verwerving ten kosteloze titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;
- 4° de verwerving ten kosteloze of bezwarende titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een perceel, bestemd voor woningbouw.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 3°, moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, voldoen. Als een huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om die termijn te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende

bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 4^o, moet de huurder na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, voldoen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Als een huurder niet meer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, meldt hij dat onmiddellijk aan de verhuurder.

Art. 6.41. Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden, vermeld in artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, uitvoert, heeft de verhuurder, na ingebrekestelling met een aangetekende brief, het recht om die werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder betaalt de sommen die de verhuurder uitgegeven heeft binnen een maand na de facturatie, terug aan de verhuurder. De verhuurder kan een afbetalingsplan opstellen.

De verhuurder behoudt zich het recht voor het gehuurde goed te bezoeken om de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder en om de staat van het goed na te gaan. De verhuurder bepaalt samen met de huurder de bezokedag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 6.42. De huurder mag huisdieren houden als dat de leefbaarheid niet in het gedrang brengt, geen overmatige hinder veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving, en geen schade berokkent aan de woning. Een reglement van inwendige orde kan het houden van huisdieren beperken als dat in verband wordt gebracht met een verstoorde leefbaarheid, overdreven burenhinder of schade aan de woning.

Art. 6.43. §1. De huurder stemt in met een herhuisvesting als de verhuurder dat wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning verkocht wordt.

De herhuisvesting kan van tijdelijke of definitieve aard zijn. Met behoud van de toepassing van artikel 6.18, vijfde lid, kan de verhuurder afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18, eerste lid, 2^o tot en met 4^o, en artikel 6.19 tot en met artikel 6.29.

§2. De tijdelijke of definitieve herhuisvesting is mogelijk in een woning van de verhuurder of in een woning van een andere verhuurder. Als de verhuurder beslist om huurders van andere verhuurders opnieuw te huisvesten, vermeldt hij dat in het interne huurreglement. Hij kan die mogelijkheid beperken in de tijd, tot huurders van een welbepaalde verhuurder of tot huurders die naar aanleiding van een specifiek project opnieuw gehuisvest moeten worden. De beslissing kan worden herzien na verloop van een termijn van minstens twaalf maanden.

Bij een tijdelijke herhuisvesting kan de huurder het aanbod van een woning die voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met behoud van de toepassing van artikel 3.1, §3, tweede lid, van de voormelde codex, niet ongegrond weigeren. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige

tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen. De huurder kan ook tijdelijk op de private huurmarkt een woning huren of tijdelijk bij derden wonen.

Bij de bestaande huurovereenkomst wordt een bijlage gevoegd, waarin het adres van de tijdelijke woning wordt vermeld, de geplande duur van de herhuisvesting en, in voorkomend geval, een plaatsbeschrijving van de tijdelijke woning en de waarborgregeling.

Als de tijdelijke herhuisvesting plaatsvindt in een sociale huurwoning, ligt de te betalen huurprijs tijdens de duur van de werkzaamheden niet hoger dan de huurprijs van de sociale huurwoning die gerenoveerd wordt.

§3. Als het een tijdelijke herhuisvesting betreft, keert de huurder na de beëindiging van de renovatie-of aanpassingswerkzaamheden terug te keren naar de sociale huurwoning als hij die rationeel kan bezetten.

Als de huurder de sociale huurwoning niet rationeel kan bezetten, verhuist de huurder naar een andere woning van de verhuurder. In dat geval kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen met toepassing van artikel 6.8.

Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Als de verhuurder en de huurder overeenkomen dat de huurder in de woning die oorspronkelijk bestemd was voor de tijdelijke huisvesting, blijft wonen, als hij die rationeel kan bezetten, wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs voor die woning.

§4. Als de herhuisvesting onmiddellijk een definitief karakter heeft, kan de huurder het type, de ligging en de maximale huurprijs van de woningen aangeven waarvoor hij in aanmerking wil komen, met toepassing van artikel 6.8.

In dat geval wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een huurprijs die samenhangt met de nieuwe sociale huurwoning. Twee ongegronde weigeringen van een aanbod hebben de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.

Art. 6.44. Als de overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning die gesloten is tussen de huurder van een ADL-woning en de vergunde zorgaanbieder eindigt of wordt opgezegd, of als de overeenkomst wordt gewijzigd naar minder zorg en ondersteuning dan vermeld in artikel 6.12, vierde lid, gaat de huurder in op het aanbod van een andere sociale huurwoning die beantwoordt aan het type, de ligging en de maximale huurprijs die hij met toepassing van artikel 6.8 heeft aangegeven, tenzij de verhuurder een afwijking toestaat. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen, die de opzegging van de huurovereenkomst tot gevolg heeft.

Art. 6.45. Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of bij een verkoop staat de huurder toe dat de gehuurde woning wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gezamenlijk overleg te bepalen. Tijdens die termijn laat de huurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Deel 9. Financiële aspecten van de huurovereenkomst

Titel 1. Huurprijs

Hoofdstuk 1. Vaststelling van de huurprijs voor de sociale huurwoningen, met uitzondering van de sociale huurwoningen die verhuurd of onderverhuurd worden door de sociale verhuurkantoren

Art. 6.46. Op het ogenblik van het aangaan van een huurovereenkomst wordt de marktwaarde van de woning, zoals die op dat ogenblik van kracht is, vastgelegd in de huurovereenkomst. Die waarde wordt de basishuurprijs genoemd.

De huurder betaalt als huurprijs de basishuurprijs. Om de betaalbaarheid te garanderen, wordt die basishuurprijs verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 6.53. De basishuurprijs, verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 6.53, wordt de reële huurprijs genoemd.

Met behoud van de toepassing van artikel 6.79, §2, heeft de huurder uitsluitend recht op de sociale korting, vermeld in artikel 6.53, als hij alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder bezorgt en die informatie niet frauduleus is. De verhuurder kan de toegekende korting altijd terugvorderen als blijkt dat dat niet het geval is geweest.

De huurder deelt de elementen die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs mee aan de verhuurder, uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op het verzoek van de verhuurder, of op een latere datum die de verhuurder meedeelt, met behoud van de toepassing van artikel 6.79, §2. Als de huurder de informatie niet binnen die termijn bezorgt, stuurt de verhuurder een brief, waarin hij de huurder meedeelt dat de informatie moet bezorgd worden uiterlijk zeven dagen na de postdatum. Als de huurder in gebreke blijft, wordt aan hem een huurprijs aangerekend die maximaal gelijk is aan de basishuurprijs. Die huurprijs wordt opnieuw verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 6.53, op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de informatie wordt bezorgd.

Art. 6.47. Voor de bepaling van de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, eerste lid, van dit besluit, maakt de verhuurder gebruik van het schattingsmodel dat het agentschap ter beschikking stelt. Het schattingsmodel is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Als de verhuurder niet akkoord gaat met de geschatte waarde van het schattingsmodel, doet de VMSW op verzoek van de verhuurder een nieuwe schatting. De VMSW bepaalt samen met de verhuurder de marktwaarde, maar kan niet meer dan 10% afwijken van de waarde geschat door het schattingsmodel.

Het schattingsmodel wordt geactualiseerd als de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt geactualiseerd.

Het agentschap evalueert het schattingsmodel minstens om de negen jaar.

Art. 6.48. Conform iedere marktwaarde wordt een minimale huurprijs vastgesteld.

Voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 250 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 100 euro.

Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 650 euro is de minimale huurprijs gelijk aan het dubbele van de minimale huurprijs die geldt voor een woning met een marktwaarde lager dan of gelijk aan 250 euro.

Voor woningen met andere marktwaarden varieert de minimale huurprijs recht evenredig met de marktwaarde en is de minimale huurprijs gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal: minimale huurprijs = 100 euro + ((marktwaarde - 250 euro)/(650 euro - 250 euro) x 100 euro).

Art. 6.49. Conform iedere marktwaarde wordt een patrimoniumkorting vastgesteld.

Voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 250 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 115 euro.

Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 650 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 0 euro.

Voor woningen met andere marktwaarden varieert de patrimoniumkorting omgekeerd evenredig met de marktwaarde en is de patrimoniumkorting gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal: patrimoniumkorting = 115 euro x (650 euro - marktwaarde)/(650 euro - 250 euro).

Art. 6.50. Voor een woning waarvan het verwachte energieverbruik inzake ruimteverwarming en sanitair warm water lager ligt dan het referentie-energieverbruik, wordt een energiecorrectie toegepast.

Na mededeling aan de Vlaamse regering legt de minister de wijze vast waarop de energiecorrectie wordt berekend. De energiecorrectie kan nooit groter zijn dan het voordeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere energieprestatie van de woning.

Art. 6.51. §1. Voor iedere persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a) en c), wordt een korting van 15 euro toegekend.

In afwijking van het eerste lid wordt voor een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a), die ook een persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), een korting toegekend die gelijk is aan het dubbele van de korting, vermeld in het eerste lid, na de indexering, vermeld in artikel 6.2.

In afwijking van het eerste lid wordt voor een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), die geen persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a), of b), en die een familielid is van de eerste, tweede of derde graad van de huurder, een korting toegekend die gelijk is aan het dubbele van de korting, vermeld in het eerste lid, na de indexering, vermeld in artikel 6.2.

§2. Voor een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, b), wordt de helft van de korting, vermeld in paragraaf 1, toegekend. Als de ouder bij wie

die persoon is gedomicilieerd, ook een sociale huurwoning huurt, wordt aan die ouder, in afwijking van paragraaf 1, maar de helft van de korting, vermeld in paragraaf 1, toegekend.

Als de persoon, vermeld in het eerste lid, ook een persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4^o, c), wordt een korting toegekend die gelijk is aan het dubbele van de korting, vermeld in het eerste lid, na de indexering, vermeld in artikel 6.2, eerste lid.

Het eerste lid kan alleen worden toegepast als beide ouders een verklaring ondertekenen, waarin de ouder bij wie de persoon, vermeld in het eerste lid, is gedomicilieerd, vermeldt:

- 1^o of hij zelf een sociale huurwoning huurt en in voorkomend geval bij welke verhuurder;
- 2^o dat hij, als hij zelf huurder is of zal worden van een verhuurder, een kopie van de verklaring zal bezorgen aan die verhuurder;
- 3^o dat hij, als hij verklaart zelf geen sociale huurwoning te huren, aan de verhuurder van de sociale huurwoning die de andere ouder huurt, de toestemming verleent om dat te controleren;
- 4^o zijn inschrijvingsnummer in de sociale zekerheid, om de controle, vermeld in punt 3^o, mogelijk te maken.

§3. Het totaal van de kortingen, vermeld in paragraaf 1 en 2, is de gezinskorting.

Art. 6.52. De aangepaste huurprijs is gelijk aan 1/55ste van het referentie-inkomen van de huurder en de meerderjarige gezinsleden, verhoogd met de energiecorrectie, vermeld in artikel 6.50, en verminderd met de som van de patrimoniumkorting, vermeld in artikel 6.49, en de gezinskorting, vermeld in artikel 6.51, §3.

In afwijking van het eerste lid wordt het referentie-inkomen van een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4^o, a) of b), niet meegerekend.

In afwijking van het eerste lid wordt het referentie-inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, vrijgesteld voor de huurprijsberekening. Het bedrag van de vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat voorafgaat aan de vaststelling van het referentie-inkomen. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid.

In afwijking van het eerste lid wordt de aangepaste huurprijs gelijkgesteld aan:

- 1^o de basishuurprijs, vermeld in artikel 6.46, eerste lid, als het resultaat van de berekening, vermeld in het eerste lid, groter is dan de basishuurprijs;
- 2^o de minimale huurprijs, vermeld in artikel 6.48, verhoogd met de energiecorrectie, vermeld in artikel 6.50, als het resultaat van de

berekening, vermeld in het eerste lid, kleiner is dan de minimale huurprijs verhoogd met de energiecorrectie.

In afwijking van het eerste lid wordt de aangepaste huurprijs berekend op basis van:

- 1° 1/54ste van het referentie-inkomen, als het referentie-inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 6.13, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens;
- 2° 1/53ste van het referentie-inkomen, als het referentie-inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 6.13, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens;
- 3° 1/52ste van het referentie-inkomen, als het referentie-inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 6.13.

Als de huurder en de meerderjarige gezinsleden niet beschikken over een referentie-inkomen, neemt de verhuurder het huidige inkomen in aanmerking.

Art. 6.53. De sociale korting is het positieve verschil tussen de basishuurprijs, vermeld in artikel 6.46, eerste lid, en de som van:

- 1° de aangepaste huurprijs, vermeld in artikel 6.52;
- 2° de vermindering van onroerende voorheffing, op maandbasis en met betrekking tot de periode waarin de huurprijs wordt toegepast, als de huurder of een van zijn gezinsleden daar krachtens de gecoördineerde wetten inzake inkomensbelasting recht op heeft.

De verhuurder mag de verrekening van de vermindering, vermeld in het eerste lid, 2°, uitstellen tot op het ogenblik dat hij de vermindering van onroerende voorheffing ontvangt. Na die ontvangst maakt hij binnen twee maanden een afrekening en stort hij het eventuele saldo door aan de huurder.

Art. 6.54. De reële huurprijs, vermeld in artikel 6.46, tweede lid, wordt jaarlijks opnieuw berekend en is vanaf 1 januari van toepassing.

- De reële huurprijs wordt bovendien aangepast in de volgende gevallen:
- 1° als een persoon van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, overlijdt, intrekt in de woning of de woning verlaat;
 - 2° als het huidige inkomen van de personen van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking is genomen, met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het referentie-inkomen of het huidige inkomen dat voor de huurprijsberekening is gehanteerd;
 - 3° als een persoon van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, tenzij dat aanleiding geeft tot een huurprijsverhoging;
 - 4° als de basishuurprijs met toepassing van artikel 6.55, derde lid, vervangen wordt.

In het geval, vermeld in het tweede lid, 1°, wordt de reële huurprijs uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de feiten met de nodige bewijsstukken ter kennis van de verhuurder zijn gebracht, aangepast. Als het gaat om de situatie waarbij een persoon intrekt in de woning, wordt de huurprijs aangepast de maand die volgt op de aanvang ervan.

In het geval, vermeld in het tweede lid, 2°, wordt de reële huurprijs uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast. Op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan de verhuurder aan de huurder vragen om opnieuw te bewijzen dat het huidige inkomen nog altijd met minstens 20% gedaald is. Als de huurder dat bewijs niet levert, wordt de huurprijs onmiddellijk weer aangepast aan het referentie-inkomen.

In het geval, vermeld in het tweede lid, 3°, wordt de reële huurprijs uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige bewijsstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het huidige inkomen van de personen van wie het inkomen in aanmerking wordt genomen voor de huurprijsberekening.

In het geval, vermeld in het tweede lid, 4°, wordt de reële huurprijs aangepast vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de basishuurprijs is vervangen.

In afwijking van het eerste lid wordt voor de persoon die met pensioen is gegaan in het kalenderjaar dat aan 1 januari voorafgaat, vermeld in het eerste lid, de reële huurprijs, vermeld in artikel 6.46, tweede lid, op 1 januari aangepast, rekening houdend met het pensioeninkomen en het huidige inkomen van de andere meerderjarige gezinsleden, met uitzondering van de persoon ten laste, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a) of b), en rekening houdend met het aantal personen ten laste, tenzij het bedrag dan hoger ligt dan het referentie-inkomen. Als het referentie-inkomen betrekking heeft op het jaar dat volgt op het jaar waarin de persoon met pensioen is gegaan, wordt de jaarlijkse huurprijsaanpassing opnieuw doorgevoerd conform het eerste lid.

Art. 6.55. Op het ogenblik van het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in die huurovereenkomst vastgelegd en worden de overeenkomstige patrimoniumkorting, minimale huurprijs en energiecorrectie meegedeeld aan de huurder. Voor de berekening van de reële huurprijs worden de basishuurprijs, de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs vanaf dan jaarlijks op 1 januari geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Als referenties worden daarvoor de indexcijfers gebruikt van de maand juni van het jaar dat voorafgaat aan het moment waarop de basishuurprijs in de huurovereenkomst werd vastgelegd en de maand juni die aan de huurprijsaanpassing voorafgaat. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. De energiecorrectie wordt vanaf dan jaarlijks geactualiseerd volgens de wijze die de minister vaststelt.

Op 1 januari van het negende jaar na het aangaan van de huurovereenkomst wordt de basishuurprijs in de huurovereenkomst vervangen door de marktwaarde van de woning die op dat ogenblik geldt. Telkens op 1 januari van het negende volgende jaar wordt die vervanging opnieuw doorgevoerd. Als de verhuurder met toepassing van het derde lid de basishuurprijs voor het aflopen van de termijn van negen jaar vervangt door de marktwaarde die op dat ogenblik geldt, begint de termijn van negen jaar te lopen vanaf die vervanging.

De verhuurder kan beslissen om de basishuurprijs vroeger dan na negen jaar te vervangen door de marktwaarde die op dat ogenblik geldt, in de volgende gevallen:

- 1° als de marktwaarde met minimaal 5% gedaald is ten opzichte van de basishuurprijs;
- 2° als de marktwaarde met minimaal 10% gestegen is ten opzichte van de basishuurprijs ten gevolge van werkzaamheden die op kosten van de verhuurder aan de woning zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werkzaamheden die noodzakelijk waren om de woning in overeenstemming te brengen met de vereisten, vermeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Als het tweede en het derde lid van toepassing zijn, worden telkens de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs vervangen door de bedragen die in overeenstemming met de nieuwe basishuurprijs zijn, en wordt de energiecorrectie aangepast aan de voorwaarden die op dat moment van kracht zijn.

Hoofdstuk 2. Vaststelling van de huurprijs voor de sociale huurwoningen die het SVK verhuurt of onderverhuurt

Art. 6.56. De huurprijs voor de woningen die het SVK onderverhuurt met toepassing van artikel 32, §1, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, wordt vastgesteld door het SVK en is in principe dezelfde als de huurprijs die het SVK betaalt aan de private of publieke verhuurder, rekening houdend met eventuele renovatiekosten die het SVK maakt. Als het SVK van dat principe wil afwijken, moet het dat grondig motiveren via een beslissing van de raad van bestuur. De minister bepaalt de marges waarbinnen van het principe kan worden afgeweken.

Voor de woningen die eigendom zijn van het SVK of waarover het SVK krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikt, bepaalt de minister de elementen waarmee rekening moet worden gehouden bij het bepalen van de huurprijs.

Hoofdstuk 3. Onderbezettingsvergoeding

Art. 6.57. Dit artikel is niet van toepassing op de huurders die een huurovereenkomst met een SVK gesloten hebben.

Voor de huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten voor onbepaalde duur, geldt de volgende regeling.

Als een huurder een onderbezette woning als vermeld in artikel 6.65, tweede lid, bewoont, betaalt hij na de tweede weigering van een aangeboden woning die voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.65, vierde lid, een maandelijkse vergoeding die aan de reële huurprijs wordt toegevoegd. De maandelijkse vergoeding bedraagt 25 euro per slaapkamer die conform de definitie van onderbezette woning, vermeld in artikel 6.65, tweede lid, het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt.

Voor de toewijzing van een woning kan de verhuurder afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 tot en met 6.29.

Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

De verhuurder vermeldt in zijn interne huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning als vermeld in artikel 6.65, tweede lid, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken.

De verhuurder kan ook een woning aanbieden die niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.65, vierde lid, 2° en 3°. De weigering van het aanbod geeft dan geen aanleiding tot de aanrekening van de maandelijkse vergoeding, vermeld in het derde lid. De verhuurder vermeldt dat in de aanbiedingsbrief.

Hoofdstuk 4. Bepalingen die van toepassing zijn als een verhuurder een verhuurde woning verwerft

Art. 6.58. §1. Als een verhuurder een woning verwerft die geen sociale huurwoning als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is, geldt de volgende regeling voor de zittende huurder.

Als de zittende huurder bij de ingenottreding van de woning die verhuurd is door het VWF, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een welzijnsvereniging, moest voldoen aan inkomens- en eigendomsvoorwaarden, wordt hem, op het ogenblik van de verwerving, een sociale huurovereenkomst als vermeld in artikel 6.31 van dit besluit aangeboden, ook al wordt die woning niet rationeel bezet. De overgangperiode en de berekening van de huurprijs tijdens die overgangperiode, vermeld in artikel 7.51, §2, van dit besluit, zijn van toepassing. Als de zittende huurder niet ingaat op het aanbod, wordt zijn huurovereenkomst opgezegd conform de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Als de zittende huurder bij de ingenottreding van de woning niet moest voldoen aan de woonbehoeftevoorwaarden, wordt hem, op het ogenblik van verwerving, als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.15 van dit besluit, een sociale huurovereenkomst als vermeld in artikel 6.31 van dit besluit, aangeboden, ook al wordt die woning niet rationeel bezet. Als de zittende huurder niet ingaat op het aanbod, wordt zijn huurovereenkomst opgezegd conform de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. Als hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.15 van dit besluit, wordt zijn huurovereenkomst opgezegd conform de bepalingen van het voormelde decreet.

§2. Als een verhuurder een sociale huurwoning als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, verwerft, sluit hij met de zittende huurder, op het ogenblik van de verwerving, een nieuwe sociale huurovereenkomst als vermeld in artikel 6.31 van dit besluit, die in de plaats komt van de lopende huurovereenkomst, ook al wordt die woning niet rationeel bezet. De overgangperiode en de berekening van de huurprijs tijdens die overgangperiode, vermeld in artikel 7.51, §2, van dit besluit, zijn van toepassing.

Titel 2. Kosten en lasten

Art. 6.59. Dit artikel is niet van toepassing op de SVK's.

De huurlasten die ten laste van de huurder worden gelegd, zijn opgenomen in artikel 1, §1, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd. De

kosten en vergoedingen die ten laste van de verhuurder vallen, zijn opgenomen in artikel 1, §2, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd.

De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd, met maandelijkse voorafbetalingen. De andere kosten en lasten worden betaald met maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen, zoals bepaald door de verhuurder in het interne huurreglement. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. De verhuurder kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.

De verhuurder bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

- 1° de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- 2° de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;
- 3° in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;
- 4° de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

De verhuurder stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd zijn om de kostprijs, vermeld in het vierde lid, 2°, te berekenen, ter beschikking van de huurder.

Art. 6.60. §1. De vergoeding, vermeld in artikel 6.25, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is voor woningen die uitgerust zijn met een fotovoltaïsch zonne-energiesysteem, gelijk aan 80% van het product van het normatief verbruik, uitgedrukt in kWh, en het enkelvoudig sociaal tarief per kWh.

Het normatief verbruik, vermeld in het eerste lid, is, op jaarbasis, vastgesteld op 1500 kWh, verhoogd met 300 kWh per persoon die in de woning zijn hoofdverblijfplaats heeft.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt in de volgende gevallen verminderd:

- 1° als blijkt dat de werkelijk voorziene productieopbrengst van de installatie, vermeld in paragraaf 3, lager ligt dan het normatief verbruik, vermeld in het tweede lid. De vergoeding wordt dan proportioneel verminderd;
- 2° als blijkt dat de werkelijk voorziene productiecapaciteit van de installatie hoger ligt dan de productiecapaciteit, vermeld in paragraaf 2, eerste lid. De vergoeding wordt dan verminderd met het aandeel in het prosumententarief dat de huurder betaalt voor het gedeelte in de productiecapaciteit dat het normatief verbruik overschrijdt.

In afwijking van het derde lid, 2°, wordt de vermindering niet toegepast als de werkelijk voorziene productiecapaciteit van de installatie hoger ligt dan de productiecapaciteit, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, als dat uitsluitend het gevolg is van de afronding, vermeld in paragraaf 2, tweede lid.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, of in voorkomend geval, de verminderde vergoeding, vermeld in het derde lid, is begrensd op jaarbasis door de som van de volgende jaarlijkse kosten:

- 1° de afschrijving van de investering over de verwachte levensduur, waarbij geen rekening wordt gehouden met de ontvangen subsidies;
- 2° de financieringskosten van de investering, waarbij geen rekening wordt gehouden met de ontvangen subsidies in de vorm van rentetussenkomsten;
- 3° de herstellingskosten;
- 4° de onderhouds-, verzekerings- en beheerskosten.

De minister kan de kosten, vermeld in het vijfde lid, verder specificeren en kan na mededeling aan de Vlaamse Regering het percentage, vermeld in het eerste lid, wijzigen of differentiëren.

In afwijking van het eerste lid wordt er geen vergoeding aangerekend als de woning is uitgerust met een budgetmeter voor elektriciteit die geen digitale meter is.

§2. Voor de berekening van de vermindering, vermeld in paragraaf 1, derde lid, 2°, wordt rekening gehouden met de productiecapaciteit van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem zoals afgestemd op het normatief verbruik, vermeld in paragraaf 1, tweede lid. De verhuurder baseert zich daarvoor op de rationale bezetting van de woning, vermeld in het interne huurreglement. Als de verhuurder binnen de rationele bezetting van de woning meerdere gezinsgroottes heeft bepaald, houdt hij rekening met de grootste gezinsgrootte.

Als het aantal zonnepanelen dat nodig is om de productiecapaciteit af te stemmen op het normaal verbruik niet gelijk is aan een natuurlijk getal, rondt de verhuurder het aantal af naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

§3. Als opbrengstfactor om de productiecapaciteit, vermeld in paragraaf 2, af te stemmen op het normatief verbruik, en om de werkelijke voorziene productieopbrengst, vermeld in paragraaf 1, derde lid, 1°, te ramen, wordt de waarde 900 kWh/kWp gehanteerd, gecorrigeerd met een reductiefactor in functie van de oriëntatie en de helling van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem volgens onderstaande tabel:

		Oriëntatie (°)								
		0	+22,5	+45	+67,5	+90	+112,5	+135	+157,5	+180
		ZZW	ZW	WZW	O	ONO	NO	NNO		
		Z	ZZO	ZO	OZO	W	WNW	NW	NNW	N
Helling (°)	0	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	10	95%	95%	93%	91%	89%	87%	85%	83%	83%
	20	99%	98%	95%	92%	87%	83%	79%	76%	75%
	30	100%	99%	96%	91%	85%	78%	72%	68%	67%
	40	99%	98%	94%	88%	81%	73%	66%	60%	59%
	50	97%	95%	91%	84%	76%	68%	59%	53%	51%
	60	92%	91%	87%	80%	71%	62%	53%	46%	43%
	70	86%	85%	80%	73%	65%	56%	47%	41%	38%
	80	78%	77%	73%	67%	58%	50%	42%	36%	33%
90	70%	68%	65%	59%	52%	44%	37%	32%	30%	

De helling van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem is de hoek, uitgedrukt in graden, tussen de verticale en de normale rechte op het vlak van de zonnepanelen. Voor horizontaal geplaatste zonnepanelen is de helling 0°, voor een verticaal vlak 90°.

De oriëntatie van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem is de hoek, uitgedrukt in graden, tussen het zuiden en de horizontale projectie van de normale rechte op het vlak van de zonnepanelen. In de richting van het westen is de oriëntatie positief, in de richting van het oosten negatief.

Voor tussenliggende oriëntaties en hellingen wordt de dichtbijgelegen waarde in de tabel zowel voor de oriëntatie als voor de helling aangenomen.

§4. De verhuurder plaatst een monitoringssysteem om de productieopbrengst van de installatie te kunnen opvolgen.

§5. De huurder betaalt de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, met maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen, zoals bepaald door de verhuurder in het interne huurreglement. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. De verhuurder kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie verwacht wordt.

Als het aantal personen dat in de woning zijn hoofdverblijfplaats heeft, wijzigt, wordt de vergoeding, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin dat met de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder is gebracht, aangepast.

Titel 3. Huurwaarborg

Art. 6.61. §1. De waarborgregeling, vermeld in artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, geldt voor de garantie van de naleving van de huurdersverplichtingen in het kader van dit boek. De basis voor de berekening van de waarborgsom is ofwel de basishuurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, van dit besluit, ofwel de contractuele huurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 2, van dit besluit.

In afwijking van het eerste lid heeft de huurder het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen, tenzij hij huurt van een SVK. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet, vermeld in paragraaf 2, tweede lid. Ten laatste als het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt het bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst.

§2. De verhuurder, met uitzondering van het SVK, kan, in afwijking van paragraaf 1, beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. Als de verhuurder die keuze maakt, wordt dat opgenomen in het interne huurreglement.

In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de basishuurprijs, vermeld in artikel 6.46, eerste lid, met een maximum van 800 euro. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 4.36, vierde lid.

De huurder heeft het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. De betalingen brengen intresten op voor de huurder tegen de intrestvoet, vermeld in het tweede lid.

De verhuurder bezorgt jaarlijks een overzicht van de door de huurder gestelde waarborg, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

De verhuurder kan in het kader van een tijdelijke herhuisvesting of bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die de huurder hem verschuldigd is. De som die overblijft na de verrekening van alle bedragen die verschuldigd zijn aan de verhuurder, wordt aan de rechthebbende terugbetaald binnen drie maanden na de plaatsbeschrijving van uittreding, tenzij die termijn door de complexiteit van de bepaling van de vergoeding voor de vastgestelde schade niet haalbaar is. Als de verrekening van de kosten en lasten, vermeld in artikel 6.59, die via voorafbetaling zijn uitgevoerd, niet kan worden gemaakt binnen die termijn, kan de verhuurder, voor zover de huurder daarmee akkoord gaat, de verrekening doen op basis van een forfaitaire inschatting, die bevrijdend werkt, of hij kan de verrekening uitstellen tot op het ogenblik dat hij de algemene jaarlijkse afrekening van de voorafbetaalde kosten heeft gemaakt. In het laatste geval kan de verhuurder een deel van de waarborg in reserve houden en betaalt hij binnen een maand na de jaarlijkse afrekening het te veel betaalde terug aan de huurder.

De verhuurder bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, alsook de bewijsstukken.

§3. Als de huurder gebruik wil maken van het recht om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 2, derde lid, betaalt hij daarvoor een administratieve vergoeding van 10 euro. Het bedrag dat hij voor de aanvang van de huurovereenkomst moet betalen als eerste betaling om de waarborg samen te stellen, is minimaal gelijk aan de reële huurprijs voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 1.

Het saldo van de waarborg, verhoogd met de administratieve vergoeding, vermeld in het eerste lid, betaalt hij in de achttien daaropvolgende maanden met gelijke bedragen aan de verhuurder. De maandelijkse betalingen doet hij tegelijkertijd met de betaling van de huurprijs en de huurlasten.

De huurder heeft de mogelijkheid om het saldo in een keer te betalen aan de verhuurder voordat de termijn van achttien maanden is afgelopen.

Als het bedrag dat de huurder heeft betaald aan de verhuurder ontoereikend is om de som van de huurprijs, huurlasten en betaling voor de samenstelling van de waarborg te betalen, wordt het betaalde bedrag eerst ingezet voor de maandelijkse betaling voor de samenstelling van de huurwaarborg. Het eventuele saldo wordt vervolgens voor de huurprijs en de huurlasten ingezet.

De voorwaarden en de betalingstabel worden opgenomen in een bijlage die bij de huurovereenkomst wordt gevoegd en die de huurder ondertekent voor kennisname. De VMSW stelt een model van de bijlage ter beschikking gesteld.

Art. 6.62. In afwijking van artikel 6.61, §1 en §2, heeft de huurder het recht om de waarborg te vervangen door:

- 1° een schriftelijke garantie van het OCMW in afwachting van een eenmalige betaling door het OCMW van het volledige bedrag binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;
- 2° een schriftelijke borgstelling van het OCMW.

Art. 6.63. De waarborgen die in handen van de verhuurder zijn gestort ter uitvoering van huurovereenkomsten die werden afgesloten voor 1 januari 1985, brengen voor de huurder intresten op vanaf 1 januari 2008, tegen de minimale intrestvoet, vermeld in artikel 6.61, §2, tweede lid. Die intresten worden gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst.

De intresten op de waarborgen die in handen van de verhuurder werden gestort ter uitvoering van de huurovereenkomsten die zijn afgesloten vanaf 1 januari 1985, worden vanaf 1 januari 2001 gekapitaliseerd tijdens de verdere duur van de overeenkomst. Vanaf 1 januari 2008 bedraagt de toepasselijke intrestvoet minimaal de minimale intrestvoet, vermeld in artikel 6.61, §2, tweede lid.

Deel 10. Duur en einde van de huurovereenkomst

Titel 1. Negenjarige duur

Art. 6.64. Ter uitvoering van artikel 6.28, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 hebben de huurovereenkomsten die gesloten worden vanaf 1 maart 2017 een duur van negen jaar.

Voor de tijdelijke opvang van alleenstaanden of gezinnen die in een noodsituatie verkeren, kan een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een welzijnsvereniging een huurovereenkomst van kortere duurtijd sluiten.

Art. 6.65. Voor de huurders die een huurovereenkomst hebben gesloten van negen jaar conform artikel 6.28 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, geldt de volgende regeling.

Ter uitvoering van artikel 6.30, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een woning als onderbezet beschouwd als het verschil tussen enerzijds het aantal slaapkamers van de woning en anderzijds het aantal huurders en gezinsleden in die woning, groter is dan één.

Voor de toewijzing van een woning kan de verhuurder afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 tot en met 6.29.

- 1° De woning die wordt aangeboden, voldoet aan de volgende voorwaarden:
- 2° de woning ligt in een straal van vijf kilometer van de onderbezette woning;
- 3° de reële huurprijs, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd, ligt niet hoger dan de reële huurprijs van de onderbezette woning, verhoogd met de huurlasten, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, van de voormelde bijlage.

Tussen de eerste weigering en het volgende aanbod van een andere woning moet een periode verlopen zijn van ten minste drie maanden.

De verhuurder kan ook een woning aanbieden die niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het vierde lid, 2° en 3°. De weigering van het aanbod geeft dan geen aanleiding tot de toepassing van artikel 6.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verhuurder vermeldt dat in de aanbiedingsbrief.

De verhuurder vermeldt in zijn interne huurreglement op welke wijze hij de huurders van een onderbezette woning als vermeld in het tweede lid, zal begeleiden naar een woning die niet onderbezet zou zijn als de huurder met zijn gezinsleden de woning zou betrekken.

Art. 6.66. §1. Conform artikel 6.29, §2, en artikel 6.30, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de huurder de verhuurder verzoeken om de opzegging, vermeld in artikel 6.29, §1, tweede en derde lid, en artikel 6.30, §1, eerste lid, van de voormelde codex, in te trekken. De opzeggingsbrief vermeldt die mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen het verzoek moet worden ingediend.

Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid met een aangetekende brief ingesteld binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de datum waarop de opzeggingstermijn ingaat. De datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift geldt als datum van indiening van het verzoek.

De verhuurder beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift. Als de beslissing negatief is, vermeldt de brief op straffe van nietigheid de mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen de huurder een gemotiveerd beroep kan instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

§2. De huurder kan binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 1, derde lid, een gemotiveerd beroep instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder, vermeld in paragraaf 1, derde lid. De datum van de afgifte op de post van het beroepschrift geldt als datum van indiening van het beroep.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld met een aangetekende brief. In het beroepschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden. De huurder kan zich, in voorkomend geval, op de hoorzitting laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersbond of vertrouwenspersoon. In geval van een vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig.

De opzeggingstermijn wordt geschorst vanaf de datum van indiening van het beroep tot de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de beslissing van de toezichthouder die het beroep onontvankelijk of ontvankelijk maar ongegrond verklaart.

De toezichthouder verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief gelijktijdig aan de huurder en verhuurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het aangetekende beroepschrift. Die vervaltermijn wordt verlengd tot zestig dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt.

Met een aangetekende brief, gelijktijdig gericht aan de huurder en de verhuurder, kan de toezichthouder de voormelde termijnen eenmalig verlengen met dertig dagen.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn. De datum van de afgifte op de post van de beslissing geldt als datum van verzending.

Titel 2. Opzegging door de verhuurder

Art. 6.67. *Vorbehouden voor toekomstig gebruik*

Titel 3. Opzegging door de huurder

Art. 6.68. Met aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als vermeld in artikel 6.34, §2, tweede lid, 2^o, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de aanbieder bedoeld die vergund is conform artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 houdende het vergunnen van aanbieders van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor personen met een handicap.

Titel 4. Ontbinding van rechtswege

Art. 6.69. Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd wegens het overlijden van de langstlevende huurder en er geen bewoner over is, kan de verhuurder de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden, waarbij de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden.

Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan de verhuurder de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare ontruimings- en opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.

Titel 5. Wederverhuringsvergoeding

Art. 6.70. Als de huurovereenkomst ontbonden wordt door wanprestatie van de huurder, betaalt de huurder een vergoeding die overeenstemt met de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, rekening houdend met de toewijzingsprocedure en het opnieuw in orde stellen voor een nieuwe verhuring, met behoud van de toepassing van de vergoeding van de schade die door wangebruik is veroorzaakt. Onder huurprijs wordt verstaan ofwel de basishuurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, ofwel de contractuele huurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 2.

Deel 11. Verhuring buiten het sociale huurstelsel

Art. 6.71. Een verhuurder kan een sociale huurwoning verhuren aan een intermediaire instelling. Die verhuring is mogelijk als de verhuring een van de volgende doeleinden heeft:

- 1° de huisvesting van een bijzondere doelgroep, als wordt aangetoond dat die verhuring niet rechtstreeks mogelijk is aan de kandidaat-huurders die behoren tot die doelgroep via een lokaal toewijzingsreglement als vermeld in artikel 6.27;
- 2° de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren, voor zover die opvang niet langer dan zes maanden duurt;
- 3° het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie of sloop door verhuring met contracten van bepaalde duur;
- 4° het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid.

De verhuring buiten het sociale huurstelsel is ook mogelijk voor de verhuring van woningen aan:

- 1° huisbewaarders;
- 2° personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen.

Art. 6.72. §1. De huurprijs voor de woning die voor het doeleinde, vermeld in artikel 6.71, eerste lid, 1°, wordt verhuurd, is gelijk aan de huurprijs die de onderhuurder moet betalen aan de intermediaire instelling conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de verhuurder. Om die huurprijs te berekenen, bezorgt de intermediaire instelling de gegevens van de onderhuurders die nodig zijn voor de huurprijsberekening, aan de verhuurder.

Als de onderverhuring van een woning, vermeld in het eerste lid, gedurende een bepaalde periode van het jaar onderbroken is door leegstand, wordt daarvoor gedurende die periode de huurprijs in aanmerking genomen die de laatst bekende onderhuurder moest betalen.

In afwijking van het eerste lid wordt de huurprijs voor een woning, vermeld in het eerste lid, overeengekomen tussen de verhuurder en de intermediaire instelling, als de woning door de intermediaire instelling wordt beschouwd als een groepsgebouw waarin verschillende onderhuurders onafhankelijk van elkaar kunnen huren. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46 van dit besluit, en niet lager dan de helft van die marktwaarde. In ieder geval is de huurprijs kostendekkend. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

§2. De huurprijs voor de woningen die voor een doeleinde als vermeld in artikel 6.71, eerste lid, 2°, 3° en 4°, van dit besluit, worden verhuurd, wordt overeengekomen tussen de verhuurder en de intermediaire instelling. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, en niet lager dan de helft van de marktwaarde. In ieder geval is de huurprijs kostendekkend. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

In afwijking van het eerste lid mag de huurprijs voor de woningen die voor het doeleinde, vermeld in artikel 6.71, eerste lid, 3°, worden verhuurd, lager zijn dan de helft van de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, eerste lid, en hoeft de

huurprijs niet kostendekkend te zijn als de intermediaire instelling een welzijnsorganisatie is.

§3. De huurprijs voor de woningen, vermeld in artikel 6.71, tweede lid, wordt berekend en aangepast conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de verhuurder.

Art. 6.73. §1. De verhuring voor het doeleinde, vermeld in artikel 6.71, eerste lid, 1^o, is alleen mogelijk als de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- 1^o de verhuurder motiveert voldoende waarom de verhuring binnen het sociale huurstelsel aan die doelgroep onmogelijk is;
- 2^o de gemeente bevestigt dat de verhuring in overeenstemming is met het lokale doelgroepenbeleid;
- 3^o voor zover het geen verhuring betreft als vermeld in artikel 6.72, §1, derde lid, wordt de huurprijs voor die doelgroep berekend en aangepast conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de verhuurder.

De personen die behoren tot de bijzondere doelgroep, vermeld in artikel 6.71, eerste lid, 1^o, beantwoorden aan de inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen, vermeld in artikel 6.12, 6.13 en 6.14.

§2. Als in afwijking van artikel 6.71, eerste lid, 2^o, de tijdelijke opvang langer dan zes maanden duurt, wordt de huurprijs vanaf de zevende maand voor de onderhuurder die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen, vermeld in artikel 6.12, 6.13 en 6.14, herberekend en aangepast conform de huurprijsberekening die van toepassing is op de verhuurder.

§3. De verhuring voor het doeleinde, vermeld in artikel 6.71, eerste lid, 4^o, is alleen mogelijk als de gemeente bevestigt dat de verhuring het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid als doeleinde heeft.

Art. 6.74. Maximaal 1% van het patrimonium van de verhuurder mag buiten het sociale huurstelsel worden verhuurd. De volgende verhuringen worden niet meegerekend voor dat percentage:

- 1^o de verhuring voor het doeleinde, vermeld in artikel 6.71, eerste lid, 2^o, van dit besluit, voor zover die uitsluitend gebeurt met het oog op de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode, vermeld in artikel 14, §1, van het Samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid waarbij de termijn van zes maanden niet overschreden mag worden;
- 2^o de verhuring voor het doeleinde, vermeld in artikel 6.71, eerste lid, 3^o, van dit besluit.

Art. 6.75. Als er geen andere geschikte lokalen in de directe omgeving beschikbaar zijn, kan een verhuurder in het kader van de bewonersparticipatie in de sociale huisvesting een woning voor dat doeleinde ter beschikking stellen. De vergoeding voor de terbeschikkingstelling is maximaal gelijk aan de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, eerste lid.

Deel 12. Toezicht, maatregelen en sancties

Art. 6.76. De toezichthouder is bevoegd om de administratieve maatregelen, vermeld in boek 6, deel 12, titel 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op

te leggen aan de verhuurder of de huurder die de bepalingen van dit boek, boek 6 van de voormelde codex, of de verplichtingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst, niet naleeft.

De beslissing tot het opleggen van de administratieve maatregel wordt schriftelijk bekendgemaakt aan de verhuurder of de huurder, tenzij de maatregel zo spoedeisend is dat de beslissing niet tevoren op schrift kan worden gesteld. In dat geval zorgt de toezichthouder ervoor dat de maatregel zo spoedig mogelijk schriftelijk wordt meegedeeld.

Er kunnen geen andere administratieve maatregelen worden bevolen dan de maatregelen die nodig zijn om de inbreuk te beëindigen, de gevolgen ervan geheel of gedeeltelijk ongedaan te maken of herhaling ervan te voorkomen. De kosten voor de voorbereiding en de uitvoering van de administratieve maatregel moeten worden gedragen door de persoon die de inbreuk heeft gepleegd.

Als de persoon die administratieve maatregelen kreeg opgelegd, ze niet uitvoert binnen de vastgestelde termijn, kunnen ze worden uitgevoerd door de toezichthouder. De toezichthouder kan daarbij een beroep doen op derden.

De beslissing van de toezichthouder bevat:

- 1° een vermelding van de bepalingen, voorschriften of verplichtingen waarop een inbreuk is gepleegd;
- 2° een overzicht van de vastgestelde feiten;
- 3° een nauwkeurige omschrijving van de werken, handelingen of activiteiten die door of op kosten van de partij die de inbreuk heeft gepleegd, moeten worden stopgezet of uitgevoerd;
- 4° de termijn waarbinnen de werken, handelingen of activiteiten moeten worden uitgevoerd of stopgezet;
- 5° een vermelding dat het uitvoeren of stopzetten van de werken, handelingen of activiteiten gebeurt op kosten van de partij die de inbreuk heeft gepleegd;
- 6° de beroepsmogelijkheden.

Art. 6.77. §1. De toezichthouder is bevoegd om de administratieve geldboete, vermeld in artikel 6.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op te leggen.

§2. De beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete bevat minstens:

- 1° de vermelding van de huurdersverplichtingen die niet zijn nagekomen;
- 2° de vaststelling van de feiten die aanleiding geven tot het opleggen van de administratieve geldboete;
- 3° het bedrag van de opgelegde administratieve geldboete en de elementen die in aanmerking zijn genomen om dat bedrag te bepalen;
- 4° de termijn waarbinnen de administratieve geldboete moet worden voldaan;
- 5° de vermelding van de mogelijkheid om de administratieve geldboete te betwisten en om te verzoeken om een kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling, vermeld in artikel 6.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de melding dat de huurder schriftelijk om een hoorzitting kan verzoeken als vermeld in artikel 6.46 van de voormelde codex;
- 6° de melding dat de huurder zich, in voorkomend geval, op de hoorzitting kan laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman of een huurdersbond of vertrouwenspersoon. In geval van een

- vertegenwoordiging door een huurdersbond of vertrouwenspersoon is een schriftelijk mandaat van de huurder nodig;
- 7° in voorkomend geval de melding van de termijn waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moet zijn nagekomen. Die termijn mag maximaal één jaar zijn voor de huurdersverplichtingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de voormelde codex.

De toezichthouder bepaalt, in voorkomend geval, de dag waarop de overtreder uitgenodigd wordt om zijn zaak mondeling te verdedigen. De toezichthouder maakt een verslag van de hoorzitting.

De beslissing over het verzoek, vermeld in artikel 6.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in voorkomend geval met herziening van het bedrag, bevat minstens:

- 1° de vermelding van de huurdersverplichtingen die niet zijn nagekomen;
- 2° de vaststelling van de feiten die aanleiding geven tot het opleggen van de administratieve geldboete;
- 3° de beoordeling van de verweermiddelen van de huurder;
- 4° het bedrag van de opgelegde administratieve geldboete en de elementen die in aanmerking zijn genomen om dat bedrag te bepalen;
- 5° de termijn waarbinnen de administratieve geldboete moet worden voldaan;
- 6° de beroepsmogelijkheid, vermeld in artikel 6.47 van de voormelde codex.

§3. Bij het vaststellen van het bedrag van de administratieve geldboete houdt de toezichthouder onder andere rekening met:

- 1° de ernst van de tekortkoming in de verplichtingen als huurder;
- 2° de weigering van begeleidingsmaatregelen die zijn aangeboden door de verhuurder;
- 3° de duur van het verzuim om te voldoen aan de verplichtingen als huurder;
- 4° het aantal aanmaningen dat de huurder heeft ontvangen met betrekking tot het verzuim in zijn verplichtingen als huurder;
- 5° de herhaling van tekortkomingen in de verplichtingen als huurder;
- 6° de samenloop van tekortkomingen in de verplichtingen als huurder;
- 7° verzachtende omstandigheden;
- 8° de voortdurende of tijdelijke, algehele of gedeeltelijke onmogelijkheid om aan de verplichtingen als huurder te voldoen.

§4. Het verzoekschrift om de administratieve geldboete te betwisten en om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete te vragen, vermeld in artikel 6.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt gericht aan de leidend ambtenaar van de entiteit waartoe de toezichthouders behoren. De leidend ambtenaar van de entiteit waartoe de toezichthouders behoren, wijst de toezichthouder aan die een beslissing neemt over het verzoek. De toezichthouder die een beslissing neemt over het verzoek, kan niet dezelfde toezichthouder zijn als de toezichthouder die de administratieve geldboete heeft opgelegd.

§5. De toezichthouder verklaart het verzoekschrift onontvankelijk als:

- 1° er geen verweermiddelen in het verzoekschrift worden vermeld;
- 2° de naam en het adres van de indiener niet zijn meegedeeld.

Art. 6.78. De leidend ambtenaar van de entiteit die bevoegd is voor het toezicht op het sociale huurstelsel wordt aangewezen als gemachtigde voor het viseren en uitvoerbaar verklaren van de dwangbevelen, vermeld in artikel 6.51, eerste lid,

van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Hij kan die bevoegdheid verder delegeren. Hij wijst ook de ambtenaren aan die belast zijn met de uitvoering van het dwangbevel.

Deel 13. Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen en de bescherming van persoonsgegevens

Art. 6.79. §1. Om vast te stellen of personen die zich willen inschrijven, kandidaat-huurders en huurders aan de voorwaarden en de verplichtingen van dit boek voldoen, worden hun persoonsgegevens verwerkt. Als er bij het einde van de huurovereenkomst nog verschuldigde geldsommen zijn, kan de verhuurder ook de persoonsgegevens verwerken van de persoon die huurder geweest is van de verhuurder. De verwerkte gegevens zijn toereikend, ter zake dienend en beperkt tot de gegevens die noodzakelijk zijn om vast te stellen of de vermelde personen voldoen aan de voorwaarden en de verplichtingen van dit boek.

De verhuurder wordt aangeduid als verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

De verhuurder verwerkt ook bijzondere categorieën van persoonsgegevens als vermeld in artikel 9, lid 1, van de algemene verordening gegevensbescherming. Die verwerking gebeurt op basis van artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensbescherming. De verwerking van die gegevens is noodzakelijk om de woonbehoefte te kunnen vaststellen om het grondrecht op wonen te realiseren.

De verhuurder is belast met:

- 1° de opmaak van een lijst van categorieën van personen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig wordt omschreven;
- 2° het ter beschikking houden van de lijst, vermeld in punt 1°, van de aangewezen categorieën van personen aan de Vlaamse Toezichtcommissie;
- 3° de zorg dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen;
- 4° de verdere uitwerking van organisatorische en technische maatregelen die verzekeren dat alleen de gemachtigde personen toegang krijgen tot de gegevens.

De VMSW ondersteunt de verhuurder bij het nakomen van de verplichtingen, vermeld in het vierde lid, 1° en 2°.

In de privacyverklaring, vermeld in artikel 6.7, zesde lid, en artikel 6.32, wordt bepaald hoe lang de persoonsgegevens worden bijgehouden. Ze worden in ieder geval niet langer bijgehouden dan noodzakelijk.

§2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 3 en de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, namelijk de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, consulteert de verhuurder de bronnen, vermeld in het derde lid, over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in

dit besluit, en verwerkt de verkregen gegevens. De verhuurder kan ook een beroep doen op de gegevens die andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen.

Als de consultatie, vermeld in het eerste lid, geen of onvoldoende gegevens oplevert, vraagt de verhuurder aan de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder om de nodige gegevens te bezorgen. Als via de consultatie van de bronnen of via informatie van andere verhuurders blijkt dat de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden en verplichtingen van dit boek, wordt die vaststelling meegedeeld aan die persoon die dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling kan reageren.

Onder de bronnen, vermeld in het eerste en tweede lid, worden onder meer begrepen:

- 1° het Rijksregister van de natuurlijk personen, vermeld in de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een rijksregister van de natuurlijke personen;
- 2° de instellingen van sociale zekerheid, vermeld in artikelen 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van de voormelde wet is uitgebreid;
- 3° de Federale Overheidsdienst Financiën;
- 4° de Kruispuntbank Inburgering;
- 5° de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- 6° de Vlaamse Dienstenintegrator;
- 7° de Kruispuntbank Sociale Zekerheid;
- 8° de lokale besturen;
- 9° Kind en Gezin;
- 10° Kruispuntbank van Ondernemingen;
- 11° Programmatorische federale Overheidsdienst Maatschappelijke Integratie;
- 12° Federale Pensioendienst;
- 13° Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening;
- 14° Nationaal Intermutualistisch College.

De gegevens die worden geconsulteerd bij de bronnen, vermeld in het derde lid, hebben betrekking op de identificatiegegevens van betrokkenen (naam, voornamen, geboortedatum, adres, ...), het inkomen, de gezinssamenstelling, gegevens over de onroerende rechten, gegevens van cursisten Nederlands als tweede taal (NT2).

§3. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW stelt een functionaris voor gegevensbescherming aan als vermeld in artikel 37 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Boek 7. Slotbepalingen

Deel 1. Toekomstige wijziging van dit besluit

Art. 7.1. In artikel 5.155, §1, van dit besluit wordt het vierde lid vervangen door wat volgt:

“Het bedrag van 320.000 euro, vermeld in het derde lid, wordt verhoogd met 15% als de woning gelegen is in een gemeente die is opgenomen in cluster 1 of cluster 2 van de lijst die is opgenomen in bijlage 19, die bij dit besluit is gevoegd.”.

Deel 2. Wijzigingsbepalingen

Titel 1. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen

Art. 7.2. In artikel 3, tweede lid, 5°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 maart 2012, wordt de zinsnede “opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door de zinsnede “vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021”.

Titel 2. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de declaratieve attestering van het bestaan, het niet-bestaan of het verval van het woonrecht in de zin van artikel 5.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 7.3. In artikel 3, §2, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de declaratieve attestering van het bestaan, het niet-bestaan of het verval van het woonrecht in de zin van artikel 5.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede “binnen de termijnen van 36 respectievelijk 12 maanden, vermeld in artikel 12, § 1, van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen” wordt vervangen door de zinsnede “conform het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021”;

2° de zin “De vrijstellingsregeling van artikel 12, § 2, van voormeld besluit van de Vlaamse Regering wordt hier buiten toepassing gelaten.” wordt opgeheven.

Titel 3. Wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010

Art. 7.4. In artikel 1.1.1, §2, 99°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2015, wordt de zinsnede “het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren” vervangen door de zinsnede “boek 4, deel 1, titel 4, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021”.

Titel 4. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012 betreffende de groepen van assistentiewoningen

Art. 7.5. In artikel 18 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012 betreffende de groepen van assistentiewoningen wordt de zinsnede "het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoefte huurders gelijkgesteld met een huurovereenkomst als vermeld in artikel 1, 4°, van dat besluit" vervangen door de zinsnede "boek 5, deel 5, titel 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gelijkgesteld met een huurovereenkomst als vermeld in artikel 5.163, eerste lid, 3°, van het voormelde besluit".

Titel 5. Wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013

Art. 7.6. In artikel 1.1.0.0.1, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 2017, wordt de zinsnede "het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen" vervangen door de zinsnede "boek 3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Art. 7.7. In artikel 3.1.0.0.2, eerste lid, 1° en 2°, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 2017, wordt de zinsnede "artikel 15, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen" vervangen door de zinsnede "artikel 3.16, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Titel 6. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2018 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken en 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

Art. 7.8. In artikel 12, eerste lid, 2° en 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2018 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken en 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 wordt de zinsnede "artikel 1, eerste lid, 28° bis, 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" vervangen door de zinsnede "artikel 1.2, eerste lid, 137°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Art. 7.9. In artikel 13, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "artikel 10 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" vervangen door de zinsnede "artikel 6.8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Titel 7. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet

Art. 7.10. In artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de inleidende zin wordt de zinsnede "bijlage 1 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen" vervangen door de zinsnede "bijlage 4 en 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in punt 1° wordt de zinsnede "categorie III" vervangen door de zinsnede "categorie II";

3° punt 2° wordt vervangen door wat volgt:

"2° gebreken van categorie III."

Deel 3. Opheffingsbepalingen

Art. 7.11. De volgende regelingen worden opgeheven:

1° het besluit van de Vlaamse regering van 21 december 1983 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder de toelating wordt verstrekt aan de coöperatieve vennootschap "Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen", tot het aangaan van leningen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006, 12 maart 2010, 9 september 2016 en 7 december 2018;

2° het besluit van de Vlaamse regering van 7 april 1998 houdende de afbakening van woonvernieuwings- en woningbouwgebieden, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 juli 2000, 30 juni 2006, 24 februari 2017 en 28 juni 2019;

3° het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2019;

4° het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 februari 2017;

5° het besluit van de Vlaamse regering van 14 mei 2004 ter uitvoering van de bepalingen over de oprichting en de organisatie van het Garantiefonds voor Huisvesting in het kader van PPS-projecten sociale huisvesting, gewijzigd bij het ministerieel besluit van 29 november 2006 en bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en 27 november 2015;

6° het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005 houdende de regeling inzake het beheer van de eigen middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006;

7° het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019;

8° het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2006 houdende de regeling van de rechtsopvolging van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij naar aanleiding van

de omvorming ervan tot het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en houdende de toewijzing van de goederen, de rechten en verplichtingen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, wat het beleidsveld woonbeleid betreft, aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en aan het Vlaams Ministerie van Omgeving, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 februari 2017;

9° het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019;

10° het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 houdende de erkenning en subsidiëring van huurdersorganisaties, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 februari 2020;

11° het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019;

12° het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2019;

13° het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2007 houdende bepaling van de inwerkingtreding van het decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking en houdende bepaling van de in dat kader te verlenen bevoegdheden, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016;

14° 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, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 april 2020;

15° het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juni 2008 betreffende de verzekering gewaarborgd wonen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 19 november 2010, 24 februari 2017 en 24 mei 2019;

16° het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2008 houdende de facultatieve subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor de vervanging van oude individuele verwarmingstoestellen door hoogrendementskachels of door centrale verwarming met condenserende ketels, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010;

17° het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2008 houdende de facultatieve subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor proefprojecten sociale passiefwoningen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012;

18° het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017;

19° het Monitoringbesluit van 10 november 2011, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017;

20° het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 houdende de subsidiëring van sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking

tot rationeel energiegebruik en groene warmte, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 10 januari 2014, 2 oktober 2015, 23 december 2016 en 30 november 2018;

21° het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014, 15 juli 2016, 24 februari 2017 en 30 november 2018;

22° het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017;

23° het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012 tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018;

24° het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, het laatst gewijzigd bij het besluit van 24 mei 2019;

25° het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 2012 houdende de erkennings- en subsidievoorwaarden voor de ondersteuningsstructuur voor de initiatieven ter bevordering van de positie van de kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, 24 februari 2017 en 14 februari 2020;

26° het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2020;

27° het Financieringsbesluit van 21 december 2012, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 mei 2019;

28° het Fundingbesluit van de VMSW van 21 december 2012, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 9 september 2016 en 24 februari 2017;

29° het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2019;

30° het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2020;

31° het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 en 10 mei 2019;

32° het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 februari 2017;

33° het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 tot bepaling van de nadere regels met betrekking tot de beheeraspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale

huisvestingsmaatschappijen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016, 27 oktober 2017 en 10 mei 2019;

34° het besluit van de Vlaamse Regering van 8 mei 2015 houdende installatie van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant;

35° het besluit van de Vlaamse Regering van 11 december 2015 houdende de subsidiëring van de verwerving, de inrichting, de renovatie en de uitbreiding van terreinen voor woonwagendwoneers, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 24 februari 2017 en 29 september 2017;

36° het besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2016 houdende de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 en 17 mei 2019;

37° het besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2017 tot vaststelling van nadere regels voor de gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 4.1.4, § 2, derde lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

38° het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019;

39° het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot betoelaging van de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering en tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering over de werking en financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van het decreet van 28 april 2017 houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2020;

40° het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 februari 2019;

41° het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 10 mei 2019 en 24 mei 2019;

42° het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2018 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie of verbetering van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning;

43° het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2018 tot instelling van een aanpassingspremie voor woningen;

44° het besluit van de Vlaamse Regering van 8 februari 2019 tot uitvoering van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en tot versterking van de SVK-werking, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 februari 2020;

45° het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2019 tot instelling van een tegemoetkoming aan het OCMW ter bestrijding van uithuiszettingen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020;

46° het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2019 betreffende het sociaal beheer van woningen;

47° het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 houdende de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 februari 2020;

48° het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking;

49° het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2020 tot vaststelling van de wijziging van de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de realisatie en instandhouding van sociale woningen en voor de infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten.

Deel 4. Overgangsbepalingen

Art. 7.12. Met ingang van 1 januari 2021 is de afgifte van een conformiteitsattest als vermeld in boek 3, deel 4, of een besluit over de ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring als vermeld in boek 3, deel 6, alleen geldig als het gebaseerd is op een conformiteitsonderzoek als vermeld in boek 3, deel 3, dat vanaf 1 januari 2021 is uitgevoerd.

Art. 7.13. Artikel 4.18, §1, van dit besluit is niet van toepassing op de projecten, vermeld in artikel 43, §2, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 7.14. Voor sociale kavels en middelgrote kavels waarvoor de vergunning is aangevraagd voor 15 december 2013, gelden de oppervlakenormen voor sociale kavels en middelgrote kavels, vermeld in artikel 5 en 7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor 15 december 2013.

Art. 7.15. Als een middelgrote koopwoning vóór 24 april 2017 opgenomen is in een voorontwerp dat gunstig geadviseerd is door de VMSW, overeenkomstig het Procedurebesluit van 25 oktober 2013, blijven artikel 3, §4 en §6, artikel 7, 8, artikel 1 tot en met 4 van bijlage IV van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 24 april 2017, van toepassing.

Als een middelgrote kavel vóór 24 april 2017 opgenomen is in een ontwerp van verkavelingsplan waarbij de aanvraag van de verkavelingsvergunning al is ingediend, blijven artikel 3, §4 en §6, artikel 7, artikel 1 tot en met 4 van bijlage IV, hoofdstuk 4 van bijlage V en hoofdstuk 3 van bijlage VI van het besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in het eerste lid, zoals van kracht vóór 24 april 2017, van toepassing.

Voor de personen die met toepassing van het eerste lid een sociale koopwoning of sociale kavel krijgen toegewezen, geldt de onroerende eigendomsvoorwaarde voor het in aanmerking komen voor een sociale lening, vermeld in artikel 5.124 van dit besluit, niet.

Art. 7.16. De huurder die op 24 april 2017 voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 43 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 24 april 2017, kan zijn aankooprecht uitoefenen tot en met 31 december 2021.

Als de huurder de woning wil aankopen, meldt hij dat aan de sociale huisvestingsmaatschappij vóór de datum, vermeld in het eerste lid. Met de melding wordt alleen rekening gehouden als de melding wordt gedaan met een beveiligde zending als vermeld in artikel 5.216, eerste lid, 1^o, van dit besluit, of op elektronische wijze, als dat een ontvangstbewijs van de geadresseerde oplevert.

Voor de verkopen die plaatsvinden met toepassing van dit artikel, gelden artikel 43 van het voormelde decreet, zoals van kracht vóór 24 april 2017, artikel 9

en 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode en hoofdstuk III van bijlage III van het voormelde besluit, zoals van kracht vóór 24 april 2017.

Art. 7.17. Hoofdstuk 2 en 3 van bijlage V en hoofdstuk 1 en 2 van bijlage VI van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 24 april 2017, blijven van toepassing op:

- 1° de eenzijdige beloften van aankoop van sociale koopwoningen, sociale kavels en de onderhandse verkoopovereenkomsten van sociale huurwoningen die zijn gesloten vóór 24 april 2017;
- 2° de authentieke verkoopakten van sociale koopwoningen, sociale kavels en sociale huurwoningen die zijn gesloten vóór 24 april 2017;
- 3° de eenzijdige beloften van aankoop en de authentieke verkoopakten van sociale koopwoningen en sociale kavels die zijn gesloten na 24 april 2017, waarvoor een subsidie is verleend krachtens:
 - a) artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
 - b) artikel 38, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015;
 - c) hoofdstuk II of III van titel VI van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015;
 - d) artikel 80 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 103, §1, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
 - e) artikel 94 en 95 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 103, § 1, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, zoals van kracht vóór 24 april 2017, blijft van toepassing op de leningen die worden gesloten voor sociale koopwoningen die voldoen aan een van de volgende voorwaarden:

- 1° de eenzijdige beloften van aankoop zijn gesloten vóór 24 april 2017;
- 2° de eenzijdige beloften van aankoop en de authentieke verkoopakten zijn gesloten na 24 april 2017, waarvoor een subsidie werd verleend krachtens:
 - a) artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
 - b) artikel 69 tot en met 71 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015;

- c) artikel 80 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 103, §1, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
 - d) artikel 94 en 95 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 103, § 1, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 3° de eenzijdige beloften van aankoop en de authentieke verkoopakten zijn gesloten na 24 april 2017, en ze kwamen in aanmerking voor een subsidie krachtens 91, eerste lid, 1°, 2° en 3°, van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015, zoals gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016.

Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op woningen die na de uitoefening van een recht van wederinkoop opnieuw te koop worden aangeboden.

Art. 7.18. Voor de koper van een sociale koopwoning of een sociale kavel als vermeld in artikel 7.17, eerste lid, van dit besluit, of, bij het overlijden van de koper, een van de erfgenamen die een zakelijk recht om de woning te bewonen, heeft geërfd, gelden de verbintenissen, vermeld in artikel 1 en 2 van bijlage 23, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 7.19. Voor de kandidaat-kopers die zijn ingeschreven vóór 1 september 2019, gelden de onroerende bezitsvoorwaarden voor de toewijzing van een sociale koopwoning of een sociale kavel, vermeld in artikel 3, §1, eerste en tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 1 september 2019, nog gedurende een jaar na 1 september 2019. Als de koper daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verkoper verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

Voor de kandidaat-kopers die zijn ingeschreven vóór 1 september 2019, en voor wie de uitzonderingen, vermeld in artikel 3, §6, eerste lid, 1°, 4° en 5° van het besluit, vermeld in het eerste lid, zoals van kracht vóór 1 september 2019, zijn toegepast, blijven de uitzonderingen ook gelden bij de toewijzing van de sociale koopwoning of sociale kavel. De kandidaat-kopers moeten in dat geval de woning of het perceel, bestemd voor woningbouw, waarvoor de uitzondering gold, verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is.

Voor de kandidaat-kopers die zijn ingeschreven vóór 1 september 2019, en voor wie de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 3, §1, tweede lid, van het besluit, vermeld in het eerste lid, zoals van kracht vóór 1 september 2019, zijn toegepast, blijven die verhoogde inkomensgrenzen ook gelden bij de toewijzing van de sociale koopwoning of sociale kavel.

Voor de personen die met toepassing van het eerste, tweede of derde lid een sociale koopwoning of sociale kavel krijgen toegewezen, geldt de onroerende eigendomsvoorwaarde voor het in aanmerking komen voor een sociale lening, vermeld in artikel 5.124 van dit besluit niet.

Art. 7.20. Boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 1, van dit besluit is van toepassing op sociale huisvestingsmaatschappijen waarvan de erkenning is verleend voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit, hetzij conform het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van een Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, hetzij conform het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met dien verstande dat de visitatiecommissie bij de eerste prestatiebeoordeling van een sociale huisvestingsmaatschappij, in afwijking van artikel 4.121, §1, tweede lid, 4^o, van dit besluit, voor elk van de operationele doelstellingen enkel een beoordeling 'zeer goed', 'goed' of 'voor verbetering vatbaar' kan geven.

Art. 7.21. De bezoldigingsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.138 tot en met 4.141, gelden zowel voor de arbeidsovereenkomsten die worden gesloten vanaf 1 augustus 2014 als voor elke nieuwe beslissing van de raad van bestuur over de bezoldigingsvoorwaarden ter uitvoering van de arbeidsovereenkomsten die voor 1 augustus 2014 zijn afgesloten. Ze gelden evenwel niet voor de bezoldigingsvoorwaarden die uitdrukkelijk in de arbeidsovereenkomsten zijn opgenomen voor 1 augustus 2014 en die pas uitwerking krijgen na 1 augustus 2014.

De voorwaarde, vermeld in artikel 4.142, geldt alleen voor de directeur die aangesteld wordt vanaf 1 augustus 2014 en die toetreedt tot een bestaande groepsverzekering of voor wie een nieuwe groepsverzekering wordt gesloten.

Art. 7.22. Met behoud van de toepassing van artikel 5.31 wordt de tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, vermeld in artikel 5.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, aan het OCMW, vermeld in artikel 5.33, §1, alleen verstrekt als de huurder een huurachterstal heeft van minstens twee maanden, die is ontstaan vanaf 1 april 2020.

Art. 7.23. Voor de verhuurders die vóór 1 juni 2020 het Fonds op de hoogte hebben gebracht van de inleiding van een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens huurachterstal en tot uithuiszetting, conform artikel 7, eerste lid, punt 3^o van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, zoals van kracht op de dag vóór 1 juni 2020, blijven de bepalingen van dat besluit van toepassing.

Art. 7.24. In afwijking van artikel 5.33, §1, bedraagt de tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, vermeld in artikel 5.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor die begeleidingen waarvoor het voormelde Fonds het formulier, vermeld in artikel 5.30, eerste lid, van het OCMW heeft ontvangen voor 1 oktober 2020:

- 1^o bij de start van de begeleiding door het OCMW: een vast bedrag van 200 euro;
- 2^o bij de start van de begeleiding door het OCMW: een bedrag van 45% van de huurachterstal, met een maximum van 1.125 euro;
- 3^o bij de beëindiging van de begeleiding door het OCMW: een bedrag van 15% van de huurachterstal, met een maximum van 375 euro.

Art. 7.25. Ter uitvoering van artikel 5.26, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de minister binnen de perken van de daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, in het bijzonder van de verrichtingen, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 1^o, 2^o en 3^o, van dit besluit, geheel of gedeeltelijk ten laste nemen, of voor die verrichtingen subsidies toekennen aan

een OCMW of een vereniging zonder winstoogmerk als er serviceflats worden opgericht in het kader van een onroerende leasingovereenkomst tussen Serviceflats Invest nv en het OCMW of de vereniging zonder winstoogmerk. De minister stelt de subsidies ter beschikking van de VMSW. De VMSW geeft de subsidies door aan de initiatiefnemers of betaalt daarmee de tenlastenemingen.

Artikel 5.58 tot en met 5.67 is van overeenkomstige toepassing op de verrichtingen, vermeld in het eerste lid, met dien verstande dat met "sociale woningen" telkens "serviceflats" worden bedoeld.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, vervalt zodra Serviceflats Invest nv de in de Algemene Overeenkomst opgenomen doelstelling om 2000 serviceflats te realiseren, heeft bereikt.

Art. 7.26. Als voor een verrichting als vermeld in artikel 5.57, eerste lid, of voor de bouw, renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen voor 1 januari 2013 een belofte van tenlasteneming of een belofte van subsidie is verleend krachtens hoofdstuk IV van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten, blijft de regeling die van toepassing was voor de voormelde datum, van toepassing op die verrichting.

Als voor de bouw, renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen voor 1 januari 2013 een belofte van subsidie is verleend of een uitdrukkelijke instemming is gegeven om de gunningsprocedure op te starten, blijft de regeling die van toepassing was voor de voormelde datum, van toepassing op die verrichting.

Art. 7.27. Voor de verwerving van onroerende goederen als vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 1°, wordt geen tussenkomst in de leningslast toegekend als vermeld in artikel 5.44, §3, als de datum van de akte van verwerving dateert van voor 1 januari 2008. In dat geval is artikel 5.42 ook niet van toepassing.

In afwijking van het eerste lid wordt voor verwervingen die hebben plaatsgevonden na 1 januari 2006 en waarvoor een ontvankelijke subsidieaanvraag is ingediend op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996 betreffende het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen, ter uitvoering van de artikelen 94 en 95 van de Huisvestingscode, en waarvoor op 1 januari 2008 nog geen belofte van subsidie was gegeven, wel een tussenkomst in de leningslast toegekend als vermeld in artikel 5.44, §3, van dit besluit. In dat geval is artikel 5.42 van toepassing.

Artikel 5.44, §1, derde lid, is van toepassing op verwervingen waarvoor een bulletlening als vermeld in artikel 10, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, is verstrekt die op 1 januari 2013 nog niet is omgezet naar een renteloze lening als vermeld in artikel 10, eerste lid, van dat besluit. In dat geval is artikel 5.42 van toepassing.

Art. 7.28. Als vóór 1 januari 2015 een tussenkomst in de prefinanciering van een verwerving is verleend, blijft in afwijking van artikel 5.46 de regeling die van toepassing was voor de voormelde datum, van toepassing.

Art. 7.29. De algemene werkings- en onderhoudskosten, vermeld in artikel 5.77, §3, zijn voor 2011 tot en met 2019, per sociale huurwoning, forfaitair vastgesteld op:

- 1° 1000 euro voor een appartement;
- 2° 860 euro voor een eengezinswoning of een duplex.

Voor structurele leegstand in de periode, vermeld in het eerste lid, worden geen algemene werkings- en onderhoudskosten vastgesteld.

Voor de toepassing in het referentiejaar worden de bedragen, vermeld in het eerste lid, aangepast aan de gezondheidsindex van de maand juni van dat jaar, met als basis de gezondheidsindex 102,15 van 2005. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 10 euro.

Art. 7.30. Bij de opmaak van de begroting van het Vlaamse Gewest voor de periode 2012 tot en met 2020 hanteert de Vlaamse Regering de tabel met investeringsvolumes voor verrichtingen die bedoeld zijn om sociale huurwoningen ter beschikking te stellen, die als bijlage 28 bij dit besluit is gevoegd.

Art. 7.31. In afwijking van artikel 5.52, §2, eerste en vierde lid, van dit besluit kunnen subsidies voor renovatiewerkzaamheden en vervangingsbouw die na 1 januari 2016 en vóór 23 december 2016 besteld zijn, in geval van te gunnen werkzaamheden, of gestart zijn, nog aangevraagd worden na de bestelling of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. De subsidiebedragen, vermeld in artikel 5.50, §4, moeten worden aangevraagd vóór de werkzaamheden voltooid zijn.

Art. 7.32. In afwijking van artikel 5.52, §2, eerste en vierde lid, van dit besluit kan de subsidie voor de maatregel, vermeld in artikel 5.49, eerste lid, 17°, voor renovatiewerkzaamheden en vervangingsbouw die na 1 januari 2016 en vóór 1 januari 2020, besteld zijn, in geval van te gunnen werkzaamheden, of gestart zijn, nog aangevraagd worden na de bestelling of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Het subsidiebedrag, vermeld in artikel 5.50, §4, 16°, moet worden aangevraagd vóór de werkzaamheden voltooid zijn.

Art. 7.33. Voor geldbeleggingen die zijn aangegaan voor 16 februari 2013, blijft artikel 4, 7°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse Regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht op 15 februari 2013, van toepassing.

Art. 7.34. Voor de leningen die het VWF verstrekt en waarvan het voorschot op de dossierkosten bij het aangaan van de lening door de kredietgever of door de instantie die de leningen lokaal aanbiedt, wordt ontvangen voor 1 januari 2014, blijft het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds gelden, zoals van kracht voor 1 januari 2014.

Voor de leningen die de VMSW verstrekt en waarvan het voorschot op de dossierkosten bij het aangaan van de lening door de kredietgever of door de

instantie die de leningen lokaal aanbiedt, wordt ontvangen voor 1 januari 2014, blijft het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode van toepassing.

Art. 7.35. Zolang de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, en de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begrotingen, na mededeling aan de Vlaamse Regering, de berekeningsmethode voor de solvabiliteit, vermeld in artikel 5.125 van dit besluit, nog niet hebben bepaald, is het ministerieel besluit van 30 januari 2014 houdende de bepaling van de inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het maandelijks netto-inkomen en de vaststelling van de methodiek met betrekking tot het solvabiliteitsonderzoek van toepassing.

Art. 7.36. In dit artikel wordt verstaan onder besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen kunnen toestaan.

Voor de leningen die de kredietgever heeft verstrekt en de aanvragen waarvan het voorschot op de dossierkosten bij het aangaan van de lening door de kredietgever of door de instantie die de lening lokaal aanbiedt, werd ontvangen vóór 1 september 2019, blijven de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 gelden, zoals van toepassing vóór 1 september 2019, met dien verstande dat in afwijking daarvan artikel 5.128, tweede lid, artikel 5.129, §2, eerste lid, artikel 5.131, tweede lid, en artikel 5.133 van dit besluit van toepassing zijn.

In afwijking van het tweede lid, kan voor de leningen die op 1 september 2019 bij een herziening al een korting op de rentevoet hebben gekregen of in aanmerking kwamen voor een korting conform artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013, zoals van kracht vóór 1 september 2019, bij de volgende herziening de rentevoet vastgelegd worden voor de resterende looptijd van de lening aan de referentierentevoet die van toepassing is op de datum van de herziening, verhoogd met 1 procentpunt. Die rentevoet mag niet lager zijn dan 2%. Er kan geen korting op de rentevoet worden toegestaan als de ontleners een betalingsachterstand heeft opgelopen of als de woning waarop de lening betrekking heeft, niet persoonlijk wordt bewoond door een van de ontleners. De kredietgever rekent bij het toestaan van die korting geen vergoeding of dossierkosten aan.

Art. 7.37. Het bedrag van 12.394,68 euro, vermeld in artikel 8, §2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 december 1991 tot instelling van individuele huursubsidies en een installatiepremie bij het betrekken van een gezonde of aangepaste huurwoning, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 24 juni 1992, 16 mei 1995 en 30 juni 2006, wordt voor de toepassing van een verlenging of een herberekening als vermeld in artikel 8, §1, eerste lid, of §4, eerste lid, van het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 11 december 1991, gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer, 104,32 van oktober 2006. Het wordt op 1 januari van elk jaar aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die voorafgaat aan de aanpassing.

Art. 7.38. Voor de tegemoetkomingen die tussen 1 mei 2007 en 30 april 2014 zijn aangevraagd, waarbij de huurder op de aanvraagdatum ten minste 65 jaar oud was of erkend was al een persoon met een handicap, en waarbij de in huur genomen woning voldoet aan de mobiliteitscriteria, vermeld in artikel 4, §2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders, wordt de aanpassing van de bedragen van de tegemoetkoming, zoals vermeld in artikel 1, §2, tweede lid, van het voormelde besluit, zoals van kracht voor 1 mei 2014, gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 119,87 van oktober 2012, en toegepast op het bedrag van 115 euro, vermeld in het ministerieel besluit van 29 maart 2013 tot aanpassing van de tegemoetkoming in de huurprijs aan de evolutie van het gezondheidsindexcijfer.

Art. 7.39. Het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders, zoals van kracht voor 1 mei 2019, blijft van toepassing op de aanvragen van een tegemoetkoming die worden verleend aan de huurders die op de aanvraagdatum ten minste 65 jaar oud zijn of erkend zijn als persoon met een handicap en van wie de aanvraag werd ingediend voor 1 mei 2014 en van wie de in huur genomen woning voldoet aan de mobiliteitscriteria vermeld in artikel 4, §2 van het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007, zoals van kracht voor 1 mei 2019.

Art. 7.40. De huurders die een woning huren van een SVK en voor de inwerkingtreding van dit besluit een tegemoetkoming ontvangen conform het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, worden vanaf 1 mei 2020 geacht aanvrager te zijn van een tegemoetkoming conform het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit besluit, en ontvangen vanaf 1 mei 2020 de tegemoetkoming in de huurprijs conform hetzelfde besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit besluit. De tegemoetkoming wordt berekend op basis van de gegevens vermeld in artikel 5, vierde en tiende lid van het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit besluit, waarmee rekening werd gehouden bij de laatste berekening van de tegemoetkoming conform het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit besluit, en dit tot de eerste herberekening conform artikel 12, tweede en derde lid, van het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit besluit, of conform artikel 5.174, tweede en derde lid, van dit besluit.

Art. 7.41. Het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning, blijft gelden zoals het van kracht was voor 1 februari 2019 voor de tweede aanvragen van aanvragers die al een eerste aanvraag hebben gedaan conform het voormelde besluit van 30 oktober 2015 voor 1 februari 2019.

Art. 7.42. Het ministerieel besluit van 1 december 2015 tot uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2015 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning blijft gelden zoals het van kracht was voor 1

februari 2019 voor de tweede aanvragen van aanvragers die al een eerste aanvraag hebben gedaan conform het voormelde besluit van 30 oktober 2015 voor 1 februari 2019.

Art. 7.43. De tegemoetkomingen die zijn toegekend op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2018 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie of verbetering van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning, worden geacht te zijn toegekend conform boek 5, deel 5, titel 3, hoofdstuk 1, van dit besluit.

Art. 7.44. De tegemoetkomingen die zijn toegekend op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2018 tot instelling van een aanpassingspremie voor woningen, worden geacht te zijn toegekend conform boek 5, deel 5, titel 3, hoofdstuk 2, van dit besluit.

Art. 7.45. Het besluit van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen, zoals van kracht voor 1 januari 2020, blijft van toepassing op de bescheiden huurovereenkomsten die voor 1 januari 2020 zijn gesloten.

Art. 7.46. In de huurovereenkomsten die onder de toepassing van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vallen en die zijn gesloten vóór 1 januari 2020, wordt de basishuurprijs op 1 januari 2020 vervangen door de op dat ogenblik geldende marktwaarde van de woning. De patrimoniumkorting en de minimale huurprijs worden op die datum ook vervangen door de bedragen die in overeenstemming zijn met de nieuwe basishuurprijs en de energiecorrectie wordt toegepast.

Art. 7.47. De bestaande huurovereenkomsten buiten het sociale huurstelsel die niet in overeenstemming zijn met artikel 6.71 tot en met 6.74, worden zodra de contractuele verbintenissen dat toelaten, beëindigd of aangepast aan artikel 6.71 tot en met 6.74.

Als het aantal woningen dat buiten het sociale huurstelsel wordt verhuurd, meer dan 1% bedraagt van het patrimonium van de verhuurder, wordt dat aandeel afgebouwd tot 1%.

In afwijking van het tweede lid en van artikel 6.74, kunnen er nog bijkomende verhurings buiten het sociale huurstelsel op basis van artikel 6.71, eerste lid, 1^o, worden aangevat, op voorwaarde dat:

- 1^o de bouw van de woningen voor 12 januari 2009 is aangevangen;
- 2^o er een schriftelijke overeenkomst bestond voor 12 januari 2009 met een externe partij die de gebouwen in huur zal nemen om ze verder te verhuren aan de bijzondere doelgroep.

In afwijking van het eerste en het tweede lid en van artikel 6.74, kunnen woningen die op 12 januari 2009 buiten het sociale huurstelsel verhuurd worden en die niet bewoond worden, maar voor een ander doeleinde worden gebruikt en die zonder belangrijke investeringen ook niet meer inzetbaar zijn als bewoonbare woning, bij de beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw buiten het sociale huurstelsel verhuurd worden. Als huurprijs voor die woningen geldt de marktwaarde, vermeld in 6.46. De huurprijs wordt geïndexeerd conform artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Art. 7.48. §1. Voor de kandidaat-huurders die zijn ingeschreven met toepassing van de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 2, §3, van het besluit van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, gelden in afwijking van artikel 6.15 de verhoogde inkomensgrenzen van hoger vermeld besluit.

Voor de kandidaat-huurders die zijn ingeschreven vóór 1 maart 2017 met toepassing van de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 29, §2, 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, zoals van kracht vóór 1 maart 2017, blijven, in afwijking van artikel 6.9, 6.10 en 6.15, de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 29, §2, 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, zoals van kracht vóór 1 maart 2017, gelden.

Aan de kandidaat-huurder die voor 1 januari 2008 was ingeschreven en die niet voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 3^o, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en die voor 1 juni 2007 een asielaanvraag heeft ingediend, wordt geen woning aangeboden tot op het moment dat er een uitspraak is over de gegrondheid van zijn asielaanvraag. In voorkomend geval wordt de schrapping die voor 4 april 2009 heeft plaatsgevonden op basis van het niet-voldoen aan die toelatingsvoorwaarde door de kandidaat-huurder die voor 1 juni 2007 een asielaanvraag heeft ingediend en die ingeschreven was voor 1 januari 2008, ongedaan gemaakt, tenzij er intussen een negatieve uitspraak is over de gegrondheid van zijn asielaanvraag.

De persoon die op 1 januari 2020 door de minister erkend is als persoon ten laste conform artikel 1, eerste lid, 22^o, a), 2), en b), 2), 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, zoals van kracht voor 1 januari 2020, blijft als persoon ten laste erkend zolang de door de minister gestelde voorwaarden vervuld zijn.

§2. De onaangepaste woning van de kandidaat-huurder die voor 23 december 2013 is ingeschreven en die op het moment van de inschrijving minstens 55 jaar oud was en die een onaangepaste woning bewoont, wordt niet meegerekend voor de aftoetsing van de toelatingsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.15, die betrekking heeft op de eigendomsvoorwaarde. De kandidaat-huurder vervreemdt de woning binnen een jaar na de toewijzing. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

De referentiehuurder of zijn wettelijke of feitelijke partner die op 1 maart 2017 een sociale huurwoning huurt, en die een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk in volle eigendom heeft, treedt uit onverdeeldheid binnen een jaar. Als de referentiehuurder of zijn wettelijke of feitelijke partner op 1 maart 2017 een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap is waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, heeft ingebracht, moet hij binnen een jaar voldoen aan de voorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 5^o, van dit besluit.

Als de huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar, vermeld in het tweede lid, te verlengen.

Voor de persoon die op 1 januari 2020 een sociale huurwoning huurt, blijven de voorwaarden wat betreft het onroerende bezit, vermeld in artikel 3, §1, 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, zoals van kracht voor 1 januari 2020, gelden voor rechtsfeiten die zich hebben voorgedaan of rechtshandelingen die hij heeft gesteld vóór 1 januari 2020.

Voor SVK's is de verplichting, vermeld in artikel 6.36, niet van toepassing op de onderhuurovereenkomsten die zijn gesloten vóór 1 januari 2020.

Art. 7.49. In afwijking van artikel 6.27 en 6.29, moet voor de samenwerkingsprojecten tussen een of meer welzijnsactoren en een huisvestingsactor geen toewijzingsreglement worden opgemaakt voor de toewijzing met voorrang aan een specifieke doelgroep. De samenwerkingsovereenkomsten moeten gesloten zijn voor 1 januari 2008 en de projecten moeten gesubsidieerd zijn door een gemeente of een provincie of gerealiseerd zijn met een kosteloze inbreng van een onroerend goed door een welzijnsactor.

Art. 7.50. §1. In afwachting van de inwerkingtreding van boek 6, deel 9, titel 3, van dit besluit, is voor een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW en een welzijnsvereniging de waarborgregeling, vermeld in artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 van toepassing. De basis voor de berekening van de waarborgsom is de normale huurwaarde, vermeld in artikel 1, 16°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996.

§2. De verhuurder kan, in afwijking van paragraaf 1, beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort. Als de verhuurder die keuze maakt, wordt dat opgenomen in het interne huurreglement.

In dat geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden de normale huurwaarde, vermeld in paragraaf 1, met een beperking tot 800 euro. De waarborg wordt verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde intresten tegen een intrestvoet die minimaal gelijk is aan de creditrentevoet, vermeld in artikel 4.36, vierde lid. De verhuurder kan bij de beëindiging van de huurovereenkomst, van rechtswege van de gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten, alle sommen afhouden die hem door de huurder verschuldigd zijn. De sommen die overblijven na het beëindigen van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning, en na de verrekening van alle aan de verhuurder verschuldigde bedragen, worden aan de rechthebbende terugbetaald.

De verhuurder bezorgt aan de huurder een gedetailleerd overzicht van de afgehouden bedragen, evenals de nodige bewijsstukken.

De huurder kan de verhuurder jaarlijks vragen om een overzicht te geven van de door de huurder gestelde waarborg, vermeld in het eerste lid, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. De huurder moet die aanvraag schriftelijk richten tot de verhuurder.

§3. In afwijking van paragraaf 1 kan een verhuurder instemmen met een gespreide betaling van de waarborg met maandelijkse afbetalingen volgens de voorwaarden die de verhuurder bepaalt. Eenmaal het bedrag van de waarborg volledig is samengesteld, wordt dit bedrag op een geïndividualiseerde rekening van de huurder geplaatst. De waarborg brengt vanaf dat moment in hoofde van de huurder intresten op.

§ 4. De waarborg, vermeld in paragraaf 1, 2 en 3, kan worden vervangen door:
1° een schriftelijke garantie van het bevoegde OCMW, in afwachting van een eenmalige doorstorting door het OCMW van het volledige bedrag, binnen achttien maanden na de ondertekening van de overeenkomst;
2° een schriftelijke borgstelling van het bevoegde OCMW.

§ 5. In afwachting van de inwerkingtreding van boek 6, deel 9, titel 3, van dit besluit gelden voor het VWF paragraaf 1 tot en met 4, met dien verstande dat met de normale huurwaarde de contractueel vastgestelde huurprijs wordt bedoeld.

Art. 7.51. §1. In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 6.46 tot en met 6.55, van dit besluit, is voor een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW en een welzijnsvereniging, de huurprijsberekening, vermeld in hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996, van toepassing. De huurprijs wordt berekend op basis van het referentie-inkomen van de huurder en de meerderjarige gezinsleden, met uitzondering van het referentie-inkomen van een persoon die een persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a) of b), van dit besluit. Het referentie-inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, is vrijgesteld voor de huurprijsberekening. Het bedrag van de vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat aan de vaststelling van het referentie-inkomen voorafgaat. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid. Bij de vaststelling van het referentie-inkomen waarop de huurprijs wordt berekend, wordt de indexatie, vermeld in artikel 6.2, derde lid, van dit besluit, niet toegepast.

In afwijking van het eerste lid is de huurprijsberekening, vermeld in het eerste lid, niet van toepassing op de sociale huurwoningen waarvoor krachtens

artikel 94 of 96, § 3, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, of krachtens artikel 70 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 1 januari 2015, of artikel 72, eerste lid, 1^o, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 21 juli 2013, een subsidie verleend is voor de renovatie, verbetering of aanpassing van een of meerdere gebouwen die hen al toebehoorden of waarvan de verwerving vereist is voor de realisatie van een sociaal woonproject.

In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 6.46 tot en met 6.55, stelt het VWF de huurprijzen vast voor de in huur te geven woningen, rekening houdend, enerzijds met het referentie-inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurders alsmede met de hen eventueel door het Vlaamse Gewest toegekende huursubsidies, en anderzijds met de kostprijs en de huurwaarde van de woningen. De huurprijs wordt berekend op basis van het referentie-inkomen van de huurder en de meerderjarige gezinsleden, met uitzondering van het referentie-inkomen van een persoon die een persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4^o, a) of b), van dit besluit. Het referentie-inkomen of een gedeelte ervan van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, is vrijgesteld voor de huurprijsberekening. Het bedrag van de vrijstelling is gelijk aan de geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming die toegekend wordt aan de personen die behoren tot categorie B als vermeld in artikel 6, §1, van de wet van 27 februari 1987 betreffende de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De voormelde geïndexeerde inkomensvervangende tegemoetkoming is de tegemoetkoming zoals die van toepassing is op 1 september van het jaar dat voorafgaat aan de vaststelling van het referentie-inkomen. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid.

In afwijking van het eerste en het derde lid blijft voor de woningen die verhuurd worden met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen, de huurprijsberekening, vermeld in die besluiten, van toepassing zolang de huurcompensatie, vermeld in die besluiten, nog verleend wordt.

§2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 1, vierde lid, wordt de huurprijs berekend volgens de bepalingen van deze paragraaf als een sociale huurwoning als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49^o, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, overgedragen wordt aan of in beheer wordt gegeven van een sociale huisvestingsmaatschappij, met uitsluiting van de woningen waarvoor de huurprijsberekening, vermeld in artikel 6.46 tot en met 6.55, wordt toegepast.

Gedurende een periode van maximaal drie jaar wordt er van de huurprijsberekening die vroeger gold, hierna de oorspronkelijke huurprijsberekening te noemen, stapsgewijs geëvolueerd naar de huurprijsberekening, vermeld in artikel 6.46 tot en met 6.55, hierna de nieuwe huurprijsberekening te noemen.

De eerste huurprijsaanpassing volgens de overgangsbepalingen vindt plaats op 1 januari van het jaar dat volgt op de datum van de overdracht of het in beheer geven van de woning. De sociale huisvestingsmaatschappij kan

daarvan afwijken als de overdracht of het in beheer geven plaatsvindt in de periode tussen 1 september en 1 januari. In dat geval kan de sociale huisvestingsmaatschappij ervoor kiezen om de eerste huurprijsaanpassing uiterlijk te doen op 1 januari van het tweede jaar dat volgt op de datum van de overdracht of het in beheer geven van de woning. In het jaar waarin de eerste aanpassing plaatsvindt en de daaropvolgende twee jaren berekent de sociale huisvestingsmaatschappij enerzijds de huurprijs conform de oorspronkelijke huurprijsberekening, en anderzijds de huurprijs conform de nieuwe huurprijsberekening, telkens rekening houdend met de parameters van toepassing voor dat jaar. Het resultaat van de oorspronkelijke huurprijsberekening is de oorspronkelijke huurprijs en het resultaat van de nieuwe huurprijsberekening is de nieuwe huurprijs. De aan de huurder aan te rekenen huurprijs is gelijk aan het resultaat van de volgende formule:
huurprijs = oorspronkelijke huurprijs + (nieuwe huurprijs - oorspronkelijke huurprijs) x X%

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt voor elk van de drie jaren het percentage X vast, waarbij X in het eerste jaar minimaal 25, het tweede jaar minimaal 50 en het derde jaar minimaal 75 bedraagt. In elk geval mag X in geen enkel jaar lager bepaald worden dan het voorgaande jaar. Als X in een bepaald jaar 100 is, geldt vanaf dan de nieuwe huurprijsberekening.

In afwijking van het tweede en het vierde lid, kan de sociale huisvestingsmaatschappij beslissen om de overgangsbepalingen niet of niet langer toe te passen en de nieuwe huurprijsberekening toe te passen als de oorspronkelijke huurprijs minder dan een door de sociale huisvestingsmaatschappij te bepalen percentage of bedrag hoger of lager is dan de nieuwe huurprijs.

Als er meer woningen tegelijk worden overgedragen of in beheer gegeven, gelden de vastgestelde percentages, vermeld in het vierde en vijfde lid, en het vastgestelde bedrag, vermeld in het vijfde lid, voor al die woningen op dezelfde manier.

De aangerekende huurprijs wordt tijdens de overgangsperiode ook aangepast in de gevallen, vermeld in artikel 6.54, tweede lid. In dat geval berekent de sociale huisvestingsmaatschappij opnieuw de aan de huurder aan te rekenen huurprijs op basis van de nieuwe gegevens.

Deel 5. Inwerkingtredingsbepalingen

Art. 7.52. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2021, met uitzondering van de bepalingen waarvan de datum van inwerkingtreding bepaald wordt bij artikel 7.53 en 7.54.

Art. 7.53. Artikel 4.160 en 7.1 treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Art. 7.54. Voor de verhuurders van een sociale woning, met uitzondering van de sociale huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren en de VMSW, treden boek 6, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, en titel 3, in werking op een datum die de minister vaststelt.

Deel 6. Uitvoeringsbepaling

Art. 7.55. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, de Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, en de Vlaams minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, zijn, ieder wat hem of haar betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE