



Ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed;

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gemeenschaps- en gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Art. 2. In artikel 42, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode" vervangen door de woorden "woonmaatschappijen als vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Hoofdstuk 3. Wijziging van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007

Art. 3. Artikel 19 van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007, gewijzigd bij decreten van 29 maart 2013, 4 mei 2016, 29 maart 2019 en het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, wordt opgeheven.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Art. 4. In artikel 2.2.5, §1, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, vervangen bij het decreet van 1 juli 2016, wordt de zinsnede "artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 5.96 en 5.97 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Art. 5. In artikel 2.3.1, eerste lid, 11°, van dezelfde codex, wordt de zinsnede "boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 1, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "boek 5, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Art. 6. In artikel 2.6.17, §3, eerste lid, 5°, van dezelfde codex, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede "het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" wordt vervangen door de zinsnede "boek 5, deel 2, titel 7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" worden vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 7. In artikel 4.3.1, van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 mei 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 3°, wordt de zinsnede "het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "boek 5, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in paragraaf 3 wordt de zinsnede "artikel 4.1.7 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 2.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" en worden de woorden "voormeld artikel" vervangen door de zinsnede "artikel 2.6 van de voormelde codex".

Art. 8. In artikel 5.6.2, §2, van dezelfde codex wordt de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode" vervangen door de zinsnede "woonmaatschappijen, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Art. 9. In artikel 5.6.6, §1, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010, 23 december 2011, 18 december 2015 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 1.3, §1, eerste lid, 46°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij";

3° in het tweede lid wordt de zinsnede "artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 1.3, §1, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013

Art. 10. In artikel 2.1.4.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, 3°, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt punt 5° opgeheven;

3° in paragraaf 2/1, eerste lid, wordt de zinsnede "erkend sociaal verhuurkantoor worden gehuurd met toepassing van en conform de voorwaarden, vermeld in artikel 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden" vervangen door de zinsnede "erkende woonmaatschappij worden gehuurd conform de voorwaarden ter uitvoering van artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

4° in paragraaf 2/1, tweede lid, worden de woorden "erkend sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "erkende woonmaatschappij".

Art. 11. In artikel 2.7.4.2.1, eerste lid, 7°, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 12. In artikel 2.8.4.1.1, §3, eerste lid, 7°, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 13. In artikel 2.9.4.2.3 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen" en wordt de zinsnede "vermeld in artikel 3 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 huisvestingmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" vervangen door de zinsnede "opgelegd ter uitvoering van artikel 4.27, 4.45 en 5.91 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "vermeld in artikel 3 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 Codex Wonen van 2021" vervangen door de zinsnede "opgelegd ter uitvoering van artikel 4.27, 4.45 en 5.91 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" en worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 14. In artikel 2.9.4.2.13 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en gewijzigd bij het decreet van 21 december 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt de zinsnede "erkend sociaal verhuurkantoor met toepassing van en in overeenstemming met de voorwaarden, vermeld in artikel 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren" vervangen door de zinsnede "erkende woonmaatschappij met toepassing van en conform de voorwaarden opgelegd ter uitvoering van artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in paragraaf 4 worden de woorden "het erkend sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de erkende woonmaatschappij".

Art. 15. In artikel 3.1.0.0.6 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en gewijzigd bij het decreet van 21 december 2018, wordt de zinsnede "eerste lid, 5°" vervangen door de zinsnede "eerste lid, 3°, voor zover het eigendommen betreft die verhuurd worden conform de voorwaarden ter uitvoering van artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021,".

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 16. In artikel 1.3, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° er wordt een punt 1°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"1°/1 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;";

2° in punt 13° worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

3° in punt 46° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

4° in punt 48° wordt de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappij: de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 4.36;" opgeheven;

5° in punt 49°, a) worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

6° punt 49°, b) wordt opgeheven;

7° in punt 50°, a) worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

8° in punt 51°, a) worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

9° in punt 53° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij" en wordt de zinsnede ", een sociaal verhuurkantoor" opgeheven;

10° er wordt een punt 65°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"65°/1 werkingsgebied: een werkingsgebied als vermeld in artikel 4.37;";

11° punt 69° wordt vervangen door wat volgt:

"69° wooninspecteur: de ambtenaar die belast is met de handhaving van de woningkwaliteitsbewaking, vermeld in boek 3, deel 9, die met toepassing van artikel 1.8, §2, eerste lid, door de Vlaamse Regering aangewezen wordt als wooninspecteur;".

Art. 17. In artikel 1.4 van dezelfde codex wordt de zinsnede "titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005" vervangen door de zinsnede "deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur".

Art. 18. Aan boek 1 van dezelfde codex wordt een deel 3 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Deel 3. Implementatie Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving".

Art. 19. In dezelfde codex wordt aan deel 3, toegevoegd bij artikel 18, een artikel 1.8 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 1.8. §1. Het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 is, met uitzondering van artikel 22, §2, van dit kaderdecreet, van toepassing op de handhaving van de woningkwaliteitsbewaking, vermeld in boek 3.

§2. De door de Vlaamse Regering als wooninspecteurs aangewezen ambtenaren zijn van rechtswege officier van gerechtelijke politie – hulpofficier van de procureur des Konings, bestuurlijke opsporingsagent en toezichthouder in de zin van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019. Ze beschikken van rechtswege over de bevoegdheid, vermeld in artikel 30, §1 en 2 van voormeld decreet.

De personeelsleden van de politiediensten, vermeld in artikel 26, §3, van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019, zijn bevoegd voor de bestuurlijke opsporing van de inbreuken, vermeld in artikel 3.55 van deze codex, volgens de bepalingen van hoofdstuk 4 van hetzelfde kaderdecreet. Personeelsleden van de politiediensten die officier van bestuurlijke politie zijn, beschikken daarvoor van rechtswege over de bevoegdheden, vermeld in artikel 30, §1 en 2 van voormeld decreet.

Voor de toepassing van artikel 20, §5, tweede lid, van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019, worden sociale verhuurders gelijkgesteld met de overheden die afschriften van processen-verbaal of verslagen van vaststelling mogen ontvangen voor de daar bepaalde doeleinden."

Art. 20. In artikel 2.2, §2, eerste lid, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 21. In artikel 2.8 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door "woonmaatschappij" en worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 22. In artikel 2.9 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid wordt de volgende zin toegevoegd:

"Het gemeentelijke leegstandsregister is de enige mogelijke grondslag van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen.";

2° in het tweede lid worden de woorden "intergemeentelijke administratieve eenheid" telkens vervangen door de woorden "intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 23. In artikel 2.14 van dezelfde codex worden de woorden "de intergemeentelijke administratieve eenheid" vervangen door de woorden "het intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 24. In artikel 2.15 van dezelfde codex worden de woorden "intergemeentelijke administratieve eenheid" telkens vervangen door de woorden "intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 25. In artikel 2.20 van dezelfde codex worden de woorden "de intergemeentelijke administratieve eenheid" vervangen door de woorden "het intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 26. In artikel 2.24, tweede lid, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 27. In artikel 2.27, tweede lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005" vervangen door de zinsnede "artikel 286 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur".

Art. 28. In artikel 2.32, §2, eerste lid, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in punt 4° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 29. In artikel 2.37, tweede lid, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 30. Artikel 3.4 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 31. In artikel 3.6 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, tweede lid, worden tussen het woord "verhuurder" en de woorden "in een van de volgende gevallen" de woorden "of de houder van het zakelijk recht" ingevoegd en wordt de zinsnede "sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 4.54" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§3. Als een bewoner van een kamer op het adres van het pand waarin de kamer zich bevindt, is ingeschreven in de bevolkingsregisters of het wachtregister vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1° en 2°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, en er een aanmaning, een proces-verbaal of een verslag van vaststelling voorligt waaruit blijkt dat voor die kamer niet voldaan is aan de verplichting van artikel 4.2.1, 6° of 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt de afgifte van een conformiteitsattest als vermeld in paragraaf 1 en 2 geweigerd.

Het eerste lid is niet van toepassing op kamers die uiterlijk op 31 december 2021 in de inventaris zijn opgenomen."

Art. 32. In artikel 3.9, eerste lid, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 4° wordt de zinsnede "als vermeld in artikel 3.37, opgesteld wordt;" vervangen door de zinsnede "wordt opgesteld voor de misdrijven, vermeld in artikel 3.34 tot en met 3.36;";

2° er wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“6° in een aanmaning, proces-verbaal of een verslag van vaststelling wordt vastgesteld dat de kamer waarvoor het conformiteitsattest is afgegeven, gecreëerd is zonder te voldoen aan de verplichting van artikel 4.2.1, 6° of 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en de kamer na de afgifte van het conformiteitsattest bewoond werd door een persoon die op het adres van het pand waarin de kamer zich bevindt ingeschreven was in de bevolkingsregisters of het wachtregister vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1° en 2°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten.”.

Art. 33. In artikel 3.12, §1, eerste lid, van dezelfde codex wordt het woord “eigenaar” vervangen door de woorden “houder van het zakelijk recht”.

Art. 34. In artikel 3.14 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin “Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift.” opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord “eigenaar” vervangen door de woorden “houder van het zakelijk recht”;

3° in het derde lid wordt de zin “Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt.” opgeheven;

4° in het derde lid worden de woorden “of vier” opgeheven.

Art. 35. In artikel 3.15 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin “Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift.” opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord “eigenaar” vervangen door de woorden “houder van het zakelijk recht”;

3° in het tweede lid wordt de zin “Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroepschrift een hoorzitting gehouden wordt.” opgeheven;

4° in het tweede lid worden de woorden “of vier” opgeheven.

Art. 36. In artikel 3.16, tweede lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede “zijn de bepalingen van artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005” vervangen door de zinsnede “is artikel 335 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur”.

Art. 37. In artikel 3.19, §2, tweede lid, van dezelfde codex worden de woorden “en de gegevens van de kadastrale legger die op die woningen betrekking hebben” opgeheven.

Art. 38. In artikel 3.26 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift." opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in het derde lid wordt de zin "Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt." opgeheven;

4° in het derde lid worden de woorden "of vier" opgeheven.

Art. 39. In artikel 3.27 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift." opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in het tweede lid wordt de zin "Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt." opgeheven;

4° in het tweede lid worden de woorden "of vier" opgeheven.

Art. 40. In artikel 3.33, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "ongeschikte of onbewoonbare woning" vervangen door de zinsnede "onbewoonbare of overbewoonde woning of van een goed als vermeld in artikel 3.35".

Art. 41. Artikel 3.37, eerste lid, van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 42. Artikel 3.38 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 43. In artikel 3.39, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 3.37," opgeheven.

Art. 44. In artikel 3.40, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 3.37," opgeheven in de eerste en de tweede zin.

Art. 45. Artikel 3.41 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 46. In artikel 3.42 van dezelfde codex worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "kunnen de ambtenaren, vermeld in artikel 3.37 van deze codex," vervangen door de zinsnede " kan de wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie";

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "ambtenaren, vermeld in artikel 3.37 van deze codex," vervangen door de zinsnede "wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie";

3° in het zesde lid wordt de zinsnede "ambtenaren, vermeld in artikel 3.37," vervangen door de zinsnede "wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie".

Art. 47. In artikel 3.46 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "de ambtenaar, vermeld in artikel 3.37, eerste lid," vervangen door de zinsnede "de wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie,";

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "vermeld in artikel 19 van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007" vervangen door de zinsnede "vermeld in artikel 5.19/1".

Art. 48. Artikel 3.52 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 49. In artikel 3.53 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "en de ambtenaren, vermeld in artikel 3.37" vervangen door de zinsnede ", de wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie";

2° het vierde lid wordt opgeheven.

Art. 50. In artikel 3.54, tweede lid, van dezelfde codex worden tussen de eerste en de tweede zin de volgende zinnen ingevoegd:

"Het verzoek wordt verstuurd met een beveiligde zending. De instantie aan wie het verzoek is gericht, beslist binnen 30 dagen nadat ze het verzoek tot opheffing van de verzegeling heeft ontvangen. Die termijn is eenmalig verlengbaar met 30 dagen. Als er geen tijdige beslissing wordt genomen, wordt het verzoek geacht afgewezen te zijn."

Art. 51. Artikel 3.55 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 3.55. Het schenden van een verzegeling of het niet-naleven van de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de opheffing van de verzegeling, is strafbaar met een bestuurlijke geldboete van 500 euro tot 5000 euro.”

Art. 52. Aan Boek 3 van dezelfde codex wordt een deel 10 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Deel 10. Privacy”.

Art. 53. In dezelfde codex wordt aan deel 10, toegevoegd bij artikel 52, een artikel 3.56 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 3.56. §1. Voor de toepassing van de bepalingen van dit boek worden persoonsgegevens verwerkt om de minimale woningkwaliteit, vermeld in deel 1, na te streven.

§2. De verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen in deel 2 tot en met 7 van dit boek zijn:

- 1° de steden en gemeenten, met inbegrip van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen;
- 2° het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid, voor wat betreft de verwerkingen die het voor zijn rekening neemt;
- 3° de Vlaamse Belastingdienst, voor wat betreft het raadplegen van persoonsgegevens met het oog op de uitvoering van diens opdrachten.

De verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van deel 8 van dit boek zijn, ieder voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen:

- 1° de steden en gemeenten;
- 2° de OCMW's;
- 3° de sociale woonorganisaties.

De verantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen van deel 9 van dit boek is het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid.

De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in deze paragraaf, verduidelijken in hun respectieve privacyverklaringen welke verwerkingen zij voor hun rekening nemen. Zij nemen met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in hun communicatie met deze betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van hun respectieve privacyverklaringen.

§3. De categorieën van persoonsgegevens die kunnen worden verwerkt met toepassing van paragraaf 1 zijn:

- 1° persoonlijke identificatiegegevens, waaronder contactgegevens;
- 2° rijksregisternummer;
- 3° woningkenmerken;
- 4° strafrechtelijke gegevens;
- 5° gegevens inzake bestuurlijke vervolging en sanctionering.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

§4. Voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van paragraaf 1 geldt een bewaartermijn:

- 1° van 10 jaar na het afsluiten van een administratief dossier als vermeld in deel 2 tot en met 8 van dit boek;
- 2° van 30 jaar na het afsluiten van een strafrechtelijk dossier als vermeld in deel 9 van dit boek;
- 3° zoals bepaald in het Kaderdecreet betreffende de Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 voor wat betreft de bestuurlijke vervolging en beboeting.

Binnen een jaar na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, worden persoonsgegevens in digitale vorm definitief gewist en papieren documenten die persoonsgegevens bevatten vernietigd.

§5. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van paragraaf 1 zijn:

- 1° de houder van het zakelijk recht op de woning;
- 2° de huurder;
- 3° de verhuurder;
- 4° de bewoner;
- 5° de personen die betrokken zijn bij het misdrijf, vermeld in boek 3, deel 9, titel 1;
- 6° de contactpersonen die zichzelf als dusdanig kenbaar gemaakt hebben.”.

Art. 54. In dezelfde codex wordt aan hetzelfde deel 10 een artikel 3.57 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 3.57. §1. Voor woningen die in de inventaris zijn opgenomen of waarvoor een niet vervallen conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 is afgegeven, kan het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid, de volgende gegevens digitaal of op een andere wijze publiek ter beschikking stellen:

- 1° de identificatiegegevens van die woningen met uitsluiting van identiteitsgegevens van personen;
- 2° informatie over het bestaan van een niet vervallen conformiteitsattest;
- 3° informatie over het bestaan van een actueel besluit om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

De publicatie vermeld in het eerste lid kan gebeuren ten behoeve van alle geïnteresseerde of belanghebbende natuurlijke personen, rechtspersonen, organisaties, overheidsinstanties, diensten of andere organen, zowel voor commercieel als niet commercieel gebruik. Het agentschap kan hiervoor een beroep doen op een publieke of private dienstverlener. In dat geval is het agentschap verwerkingsverantwoordelijke voor de overdracht van de gegevens en is de dienstverlener verwerkingsverantwoordelijke voor het bijhouden en publiceren ervan.

§2. Voor de woningen, vermeld in paragraaf 1, kunnen, naast de verwerkingen vermeld in de procedures opgenomen in boek 3, ook de besluiten van de burgemeester of de minister om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, de resultaten van de technische vaststellingen als vermeld in artikel 3.3, en een afschrift van een afgegeven conformiteitsattest door het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid, ter beschikking gesteld worden van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, voor zover dat noodzakelijk is voor de vervulling van hun maatschappelijke opdracht of voor de naleving van hun wettelijke verplichtingen of die van hun leden. In dat geval is het agentschap verwerkingsverantwoordelijke voor de overdracht van de gegevens en zijn de ontvangende organisaties verwerkingsverantwoordelijke voor de verdere verwerking ervan.

§3. Voor de woningen, vermeld in paragraaf 1, kunnen de resultaten van de recentste technische vaststellingen als vermeld in artikel 3.3, door steden en gemeenten of door het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid, die als verwerkingsverantwoordelijke optreden, ter beschikking gesteld worden van de houder van het zakelijk recht die niet betrokken was bij de procedure die tot de inventarisatie of tot afgifte van een conformiteitsattest heeft geleid.”.

Art. 55. In dezelfde codex wordt een artikel 4.1/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.1/1. Als een sociale huurwoning van een initiatiefnemer als vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid, met uitzondering van de sociale huurwoningen, vermeld in artikel 4.40, 4°, niet langer wordt verhuurd volgens de bepalingen van boek 6, herinvesteert die initiatiefnemer de venale waarde van de sociale huurwoning in de sociale huisvestingssector, tenzij de woning leegstaat in afwachting van renovatie of sloop.

De initiatiefnemer komt de herinvesteringsverplichting, vermeld in het eerste lid, na binnen een termijn van maximaal vijf jaar, die begint te lopen op de dag waarop de sociale huurwoning niet langer wordt verhuurd volgens de bepalingen van boek 6, tenzij de woning leegstaat in afwachting van renovatie of sloop. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop aan de herinvesteringsverplichting wordt voldaan.

De initiatiefnemer die beslist om een sociale huurwoning die gefinancierd is met subsidies of gesubsidieerde leningen, niet langer te verhuren volgens de bepalingen van boek 6, op een ogenblik dat de verbintenisstermijn nog niet is verstreken, is in afwijking van de geldende subsidieregelingen, niet gehouden tot terugbetaling van de subsidies die werden verleend voor die woning als aan de herinvesteringsverplichting, vermeld in het eerste lid, is voldaan. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de initiatiefnemer aantoont dat aan de herinvesteringsverplichting, vermeld in het eerste lid, is voldaan teneinde niet tot terugbetaling van de subsidie te zijn gehouden.

Tegen de oplegging van een administratieve geldboete overeenkomstig artikel 4.89 en artikel 4.90 wegens de niet-naleving van de

herinvesteringsverplichting, staat beroep open op de wijze door de Vlaamse Regering bepaald, binnen een termijn van dertig dagen na kennisgeving door de toezichthouder.”.

Art. 56. In artikel 4.17, eerste lid, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

2° in punt 7° worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

3° in punt 8° worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen” en worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

4° in punt 10° wordt de zinsnede “sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 erkend is als huurdienst” vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

5° punt 11° wordt vervangen door wat volgt:

“11° overleg te organiseren tussen woonmaatschappijen met het oog op inspraak in de werking van de VMSW.”.

Art. 57. In artikel 4.18 van dezelfde codex worden de woorden “sociale verhuurkantoren” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 58. In artikel 4.19 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de eerste zin en in de punten 1°, 2°, 3° en 6° worden de woorden “sociale verhuurkantoren” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

2° in punt 4° wordt de zinsnede “sociale verhuurkantoren die nog niet erkend zijn overeenkomstig artikel 4.54, eerste lid” vervangen door de woorden “woonmaatschappijen die nog niet erkend zijn”;

3° punt 5° wordt vervangen door wat volgt:

“5° het stimuleren en ondersteunen van samenwerkingsverbanden tussen woonmaatschappijen, gemeenten, OCMW’s, welzijnsorganisaties en andere relevante actoren;”.

Art. 59. In artikel 4.20 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 erkend is, neemt de VMSW de verplichting tot betaling van de huurprijs over als wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor” vervangen door de zinsnede “woonmaatschappij, neemt de VMSW de verplichting

tot betaling van de huurprijs over als wordt vastgesteld dat de woonmaatschappij”;

2° in paragraaf 2 worden de woorden “het betrokken sociaal verhuurkantoor” vervangen door het woord “de woonmaatschappij”;

3° in paragraaf 3 worden de woorden “het sociaal verhuurkantoor” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”.

Art. 60. In artikel 4.21 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 erkend is” vervangen door de woorden “een woonmaatschappij,” en worden de woorden “het sociaal verhuurkantoor” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”;

2° in paragraaf 3 worden de woorden “het sociaal verhuurkantoor” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”.

Art. 61. In artikel 4.22 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “sociaal verhuurkantoor” vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

2° in paragraaf 2 worden de woorden “het sociaal verhuurkantoor” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”;

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden “het sociaal verhuurkantoor” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”;

4° in paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden “het sociaal verhuurkantoor” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij” en de woorden “sociale verhuurkantoren” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

5° in paragraaf 3 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“In het geval, vermeld in paragraaf 1, 2°, neemt de woonmaatschappij dat de huurovereenkomsten van de VMSW heeft overgenomen, de onderhuurovereenkomsten over die de VMSW had overgenomen of heeft gesloten. Het kandidatenregister, vermeld in boek 6, deel 3, van de oorspronkelijke woonmaatschappij wordt samengevoegd met het eigen kandidatenregister van de woonmaatschappij. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden om de registers samen te voegen.”.

Art. 62. In artikel 4.23 van dezelfde codex worden de woorden “sociale verhuurkantoren” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 63. In artikel 4.24, 8°, van dezelfde codex wordt de zinsnede “, en de sociale verhuurkantoren” opgeheven.

Art. 64. In artikel 4.25, 3^o, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 65. In artikel 4.26, eerste lid, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

Art. 66. In artikel 4.27, eerste lid, 1^o, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 67. In artikel 4.28 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen" en worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 68. In artikel 4.31 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 69. In boek 4, deel 1, van dezelfde codex wordt het opschrift van titel 3 vervangen door wat volgt:

"Titel 3. Woonmaatschappijen".

Art. 70. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 1 vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk 1. Erkenning en werkingsgebieden".

Art. 71. Artikel 4.36 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.36. §1. De woonmaatschappijen zijn autonome vennootschappen die door de Vlaamse Regering worden erkend en die verantwoordelijk zijn voor de behoorlijke uitvoering van het sociale woonbeleid, zoals dat hun wordt opgedragen door deze codex en zijn uitvoeringsbesluiten, en door elk ander decreet of besluit, voor zover dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid.

§2. Een vennootschap kan erkend worden en erkend blijven als woonmaatschappij als ze ten minste beantwoordt aan de bepalingen van hoofdstuk 1 tot en met 7. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen voor de erkenning als woonmaatschappij.

§3. De Vlaamse Regering stelt de procedure voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast.

Erkende woonmaatschappijen kunnen vrijwillig afstand doen van hun erkenning. De Vlaamse Regering kan de procedure voor de afstand van een erkenning vaststellen. De afstand heeft dezelfde gevolgen als bepaald in artikel

4.53.”.

Art. 72. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 2 opgeheven.

Art. 73. Artikel 4.37 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.37. De Vlaamse Regering stelt de werkingsgebieden vast.

De Vlaamse Regering erkent één woonmaatschappij per werkingsgebied, dat uit één gemeente of geografisch aaneensluitende gemeenten moet bestaan. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen op het geografisch aaneensluiten van de gemeenten toestaan .”.

Art. 74. Artikel 4.38 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.38. §1. Zowel de statutaire als de werkelijke zetel van de woonmaatschappij is gevestigd in het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

De Vlaamse Regering kan een uitzondering toestaan op het bepaalde in het eerste lid, ingeval van een gemotiveerd verzoek hiertoe bij de erkenningsaanvraag of bij wijziging van de statuten

§2. Een woonmaatschappij is uitsluitend actief binnen het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

§3. In afwijking van paragraaf 2 zijn werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten toegelaten in geval van samenwerking met een andere woonmaatschappij of voor zover de activiteiten een subsidiair en accessoir karakter hebben ten dienste van de activiteiten binnen het eigen werkingsgebied.

De Vlaamse Regering kan nadere voorwaarden vaststellen voor werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten.

§4. De woonmaatschappij verwerft zo snel mogelijk en uiterlijk tegen de datum die door de Vlaamse Regering wordt bepaald, alle rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen.

§5. Een woonmaatschappij neemt de rechten over met betrekking tot de onroerende goederen die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, en die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een OCMW worden aangeboden.

§6. De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, aan een woonmaatschappij, onder de voorwaarden die ze bepaalt, leningen en subsidies verlenen voor de verwerving van de rechten met betrekking tot de onroerende goederen, vermeld in paragraaf 4 en paragraaf 5.

De Vlaamse Regering kan bijzondere regels vaststellen om de subsidies die de overdrager heeft ontvangen, geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen.

Na eventuele verrekening van de subsidies, vermeld in het tweede lid, ligt de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen niet hoger dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde. Die wordt bepaald aan de hand van de laatste goedgekeurde jaarrekening of van een recentere staat van activa en passiva, die in de vennootschappen waar een commissaris is benoemd door hem wordt beoordeeld. De niet-afgeschreven netto-boekwaarde is de niet-afgeschreven boekwaarde van de terreinen en de gebouwen die op de terreinen in kwestie zijn opgericht, verminderd met de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies.

In geen enkel geval kan de kostprijs hoger zijn dan de waarde van het onroerend goed, die wordt bepaald door een schattingsverslag als vermeld in artikel 4.5.”.

Art. 75. In dezelfde codex wordt na artikel 4.38 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 2. Rechtsvorm en statuten”.

Art. 76. Artikel 4.39 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.39. De woonmaatschappij neemt de rechtsvorm aan van een besloten vennootschap. Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is van toepassing op de woonmaatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens deze codex.

Conform artikel I.22, 8°, van het Wetboek van Economisch Recht zijn de woonmaatschappijen voor de toepassing van Boek XX van het Wetboek van Economisch Recht geen schuldenaars in de zin van dat Boek XX.”.

Art. 77. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 3 opgeheven.

Art. 78. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.39/1. §1. De Vlaamse Regering stelt de modelstatuten voor woonmaatschappijen vast.

§2. De woonmaatschappij neemt de modelstatuten aan, en verbindt er zich toe haar statuten onmiddellijk aan te passen aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrenge.

Elke statutenwijziging van een woonmaatschappij vergt de voorafgaande goedkeuring van de Vlaamse Regering, tenzij in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen van die modelstatuten kan worden afgeweken.”.

Art. 79. In dezelfde codex wordt na artikel 4.39/1 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 3. Aandelen, aandeelhouders en algemene vergadering van aandeelhouders”.

Art. 80. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.39/2. §1. Alleen het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW’s die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, kunnen aandelen houden van een woonmaatschappij.

De gemeenten en OCMW’s die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen maar nog geen aandeelhouder zijn, hebben bij de erkenning van de woonmaatschappij of de wijziging van het werkingsgebied het recht in te tekenen op minstens één aandeel van de woonmaatschappij, dat door die laatste op eerste verzoek zal worden uitgegeven. Deze uitgifte geeft geen aanleiding tot de toepassing van artikel 5:102 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De woonmaatschappij kan geen andere effecten dan aandelen met stemrecht uitgeven.

§2. De gemeenten en OCMW’s die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en aandeelhouder zijn van die woonmaatschappij, beschikken samen altijd over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen.

De Vlaamse Regering stelt de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW’s, vermeld in het eerste lid, vast aan de hand van objectieve criteria die verband houden met het woonbeleid. Noch de vaststelling, noch de wijziging van die verhouding geeft aanleiding tot de toepassing van artikel 5:102 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.”.

Art. 81. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.39/3. De aanwezigheids- en meerderheidsvereisten die het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorschrijft voor bepaalde beslissingen van de algemene vergadering, kunnen nooit worden verstrengd. Afspraken die tot doel of tot gevolg hebben dat van deze bepaling wordt afgeweken, zijn nietig.”.

Art. 82. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.39/4. De Vlaamse Regering heeft het recht om bij de erkenning of fusie van een woonmaatschappij namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste

een aantal aandelen die maximaal recht geven op een vierde van het totale aantal stemmen in de algemene vergadering.”.

Art. 83. In dezelfde codex wordt na artikel 4.39/4 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 4. Bestuur”.

Art. 84. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/5 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.39/5. §1. De woonmaatschappij wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan. De leden van het bestuursorgaan worden benoemd voor ten hoogste zes jaar, maar hun mandaat is onbeperkt hernieuwbaar.

§2. Het bestuursorgaan bestaat uit ten hoogste vijftien leden waarvan ten hoogste twee derde van hetzelfde geslacht.

§3. Het bestuursorgaan is zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. De Vlaamse Regering kan bekwaamheidsvereisten opleggen aan de leden van het bestuursorgaan.

Maximaal twee van het aantal leden van het bestuursorgaan is een onafhankelijke bestuurder in de zin van het Bestuursdecreet. De algemene vergadering kan in geval van ernstige redenen de onafhankelijke bestuurders op elk moment ontslaan. Artikel III.41 tot en met III.43 van het Bestuursdecreet zijn van toepassing voor zover er in dit decreet niet van wordt afgeweken.

§4. Bovenop het maximum aantal bestuursmandaten bepaald in paragraaf 2 kunnen woonmaatschappijen op voordracht van het bestuursorgaan na bindend advies van de sociale huurders één bestuurder benoemen. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de wijze waarop het bestuursorgaan het bindend advies van de sociale huurders bekomt.

§5. Het bestuursorgaan kan het dagelijks bestuur van de woonmaatschappij, alsook de vertegenwoordiging van de vennootschap wat dat bestuur aangaat, opdragen aan een door het bestuursorgaan aangestelde directeur of aan een orgaan van dagelijks bestuur dat uit meerdere personen bestaat, waaronder de door het bestuursorgaan aangestelde directeur. In het orgaan van dagelijks bestuur zetelen naast de directeur ten hoogste twee leden van het bestuursorgaan. In afwijking hiervan zetelen naast de directeur ten hoogste vier leden van het bestuursorgaan in het orgaan van dagelijks bestuur, als de woonmaatschappij minstens 5.000 sociale huurwoningen in beheer heeft of een werkingsgebied heeft dat minstens het grondgebied van vijftien gemeenten omvat.

Het orgaan van dagelijks bestuur handelt als college. De vertegenwoordiging wat het dagelijks bestuur aangaat, kan in dat geval worden opgedragen aan één of meerdere leden van het dagelijks bestuur.

Het bestuursorgaan kan onder haar verantwoordelijkheid aan de directeur of aan het orgaan van dagelijks bestuur bijzondere volmachten toekennen voor aangelegenheden die verder strekken dan het dagelijks bestuur.

§6. Het bestuursorgaan, de met het dagelijks bestuur belaste directeur of het orgaan van dagelijks bestuur kunnen onder hun verantwoordelijkheid een of meer adviserende comités oprichten. Daarnaast kunnen het bestuursorgaan en het orgaan van dagelijks bestuur onder hun verantwoordelijkheid comités oprichten waaraan het één of meer bijzondere volmachten verleent. Het bestuursorgaan of het orgaan van dagelijks bestuur omschrijven hun samenstelling, hun duidelijk afgebakende opdracht en de wijze van besluitvorming.

§7. Mandaten in het orgaan van dagelijks bestuur en in de door het bestuursorgaan, door het orgaan van dagelijks bestuur of door de directeur opgerichte comités, opgenomen door andere dan de leden van het bestuursorgaan, zijn onbezoldigd.

De Vlaamse Regering kan de financiële voorwaarden vaststellen van het mandaat van een lid van het bestuursorgaan vaststellen, met inbegrip van diens eventuele functies in het orgaan van dagelijks bestuur of in een door het bestuursorgaan, door de directeur of door het orgaan van dagelijks bestuur opgericht comité.

De Vlaamse Regering kan de bevoegdheden en samenstelling van de comités, vermeld in paragraaf 6, regelen.

§8. Na de fusie van twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen met het oog op de oprichting van een woonmaatschappij, bij oprichting van de woonmaatschappij door meerdere erkende woonactoren, of na de herstructurering van twee of meer woonmaatschappijen onderling, kan een hoger aantal bestuursleden aangesteld blijven dan vermeld in paragraaf 2. In dat geval mogen na de aanstelling van het eerste bestuursorgaan van de gefuseerde maatschappij geen nieuwe raadsleden worden aangesteld of mandaten van raadsleden worden verlengd zolang hun aantal te hoog is. Uiterlijk na de vervanging of verlenging van alle mandaten van de leden van het bestuursorgaan na de samenstelling van de eerste raad van bestuur van de gefuseerde maatschappij moet aan alle voorwaarden worden voldaan.”.

Art. 85. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/6 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.39/6. De Vlaamse Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen voor het interne beheer van de woonmaatschappij.”.

Art. 86. In dezelfde codex wordt na artikel 4.39/6 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 5. Doel, voorwerp, opdrachten en bevoegdheden”.

Art. 87. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/7 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.39/7. De woonmaatschappij heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid, vermeld in artikel 1.5 en artikel 1.6.

De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.”.

Art. 88. Artikel 4.40 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.40. De woonmaatschappij voert binnen haar werkingsgebied de volgende opdrachten uit:

- 1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;
- 2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;
- 3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;
- 4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;
- 5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;
- 6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de normen, vermeld in artikel 3.1;
- 7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.”.

Art. 89. In dezelfde codex wordt een artikel 4.40/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.40/1. De woonmaatschappij draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, van de gemeenten in de werkingsgebieden waarvoor ze erkend is, tenzij ze aantoonde dat er externe factoren zijn die verantwoordelijk zijn waarom het objectief niet wordt bereikt. De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria aan de hand waarvan wordt beoordeeld of de woonmaatschappij in voldoende mate bijdraagt aan het

bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten in haar werkingsgebied.”.

Art. 90. In dezelfde codex wordt een artikel 4.40/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.40/2. Een gedeelte van de sociale huurwoningen is aangepast aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.”.

Art. 91. Artikel 4.41 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.41. De woonmaatschappij is voldoende actief in alle gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.”.

Art. 92. In boek 4, deel 1, titel 3 van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 4 opgeheven.

Art. 93. Artikel 4.42 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.42. De woonmaatschappij kan ten belope van ten hoogste 20 procent van haar jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden huuraanbod verwerven en verwezenlijken. Dat bescheiden huuraanbod wordt bij voorrang verhuurd aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden. De woonmaatschappij hanteert gescheiden boekhoudingen voor haar taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod en haar taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod. De middelen die voortkomen uit haar taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod worden opnieuw aangewend voor die taken of voor haar taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod.

De Vlaamse Regering bakent de woonbehoeftevoorwaarde, vermeld in het eerste lid, af op basis van het inkomen en het onroerend bezit.”.

Art. 94. Artikel 4.43 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.43. De woonmaatschappij kan alleen niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen als dat aangewezen is in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten, en als de noodzaak ervan wordt verantwoord aan de hand van ruimere omgevingsfactoren die van invloed zijn op collectieve woonbehoeften of aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften of van de architectonische en ruimtelijke aspecten die de voorziening minder geschikt maken voor de uitoefening van het recht op wonen in al haar subcomponenten, vermeld in artikel 1.5. De verrichtingen in dat verband hebben altijd een subsidiair en accessoir karakter ten opzichte van de algemene en bijzondere doelstellingen van het sociale woonbeleid en kaderen in de ruimere integratie van het woonbeleid in andere beleidsvelden. Die verrichtingen komen niet in aanmerking voor subsidies die worden verstrekt in het kader van het sociale woonbeleid.

De inkomsten en uitgaven worden op een transparante wijze afgezonderd van de andere financiële stromen van de woonmaatschappij.

De woonmaatschappij wendt de netto-opbrengst van verkoop of verhuring aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4.42, 4.44, en het eerste lid van dit artikel. De Vlaamse Regering kan daarover nadere regels bepalen.

De Vlaamse Regering kan de voorwaarden waaronder woonmaatschappijen niet-residentiële ruimten kunnen verwerven, realiseren, verhuren en verkopen, nader regelen.”.

Art. 95. Artikel 4.44 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.44. §1. De Vlaamse Regering kan woonmaatschappijen erkennen om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, vermeld in artikel 5.65.

Een woonmaatschappij kan erkend worden en blijven als kredietbemiddelaar als ze financieel gezond is en beschikt over personeel dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden.

De Vlaamse Regering kan de erkenning van de woonmaatschappij als kredietbemiddelaar, vermeld in het eerste lid, opheffen.

De Vlaamse Regering stelt de procedure vast voor de erkenning en de opheffing van de erkenning als kredietbemiddelaar.

De woonmaatschappij die conform het eerste lid als kredietbemiddelaar erkend is, wordt toegelaten om op te treden als kredietbemiddelaar inzake hypothecair krediet als vermeld in artikel VII.177, eerste lid, 1°, en tweede lid, van het Wetboek van Economisch Recht. Ze is vrijgesteld van de registratieplicht, vermeld in artikel VII.180, van het Wetboek van Economisch Recht.

§2. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking van de woonmaatschappijen die erkend zijn als kredietbemiddelaar. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest bedraagt nooit meer dan 100% van de totale kosten.”.

Art. 96. Artikel 4.45 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.45. §1. Om doeleinden die te maken hebben met het sociaal woonaanbod, het bescheiden huuraanbod, of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen, kan de woonmaatschappij:

- 1° zakelijke rechten verwerven op alle onroerende goederen die nodig zijn voor de sociale huisvesting en voor de verwerving van onroerende goederen, of onroerende goederen huren;
- 2° gebouwen slopen en oprichten;
- 3° gebouwen waarop ze een zakelijk of persoonlijk recht bezit, renoveren, verbeteren, aanpassen en inrichten en ze verhuren;

- 4° de bouwverplichting opleggen aan woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden aan wie ze zakelijke rechten op onroerende goederen afstaat en aan hen erfdienstbaarheden opleggen om het uitzicht en de functionele inrichting van groepen van woningen te behouden;
- 5° overeenkomsten sluiten met betrekking tot onroerende goederen waarop of waarin woonprojecten in de privé-sector worden gerealiseerd;
- 6° zakelijke rechten op onroerende goederen afstaan aan de entiteiten, vermeld in artikel 4.27, eerste lid.

§2. Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de woonmaatschappij in het kader van de uitvoering van grondbeleidsmaatregelen die noodzakelijk worden geacht om in de door de Vlaamse Regering te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen:

- 1° zakelijke rechten vestigen op alle onroerende goederen die nodig zijn om projecten te verwezenlijken waarbij een vermenging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, en anderzijds:
 - a) huurwoningen, koopwoningen of kavels die gefinancierd worden door Vlabinvest apb;
 - b) een bescheiden huuraanbod;
 - c) studentenkamers;
 - d) zorgvoorzieningen als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 75°;
 - e) woningen van de privésector;
 - f) functiegebonden gebouwen van publieke en semipublieke rechtspersonen;
- 2° de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, huren;
- 3° de onroerende goederen die ze zelf heeft verworven met toepassing van punt 1°, aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, aan Vlabinvest apb, of functiegebonden aan de initiatiefnemers van projecten als vermeld in punt 1° verkopen, er zakelijke rechten op afstaan of verhuren.

§3. De woonmaatschappij verkoopt haar onroerende goederen openbaar. Ze kan ze enkel uit de hand verkopen aan:

- 1° de woonmaatschappijen;
- 2° gezinnen of alleenstaanden, overeenkomstig artikel 5.91;
- 3° gemeenten, autonome gemeentebedrijven, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, het Vlaams Woningfonds, OCMW's of welzijnsverenigingen, voor doeleinden die te maken hebben met sociaal woonaanbod, het bescheiden huuraanbod of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen;
- 4° initiatiefnemers van en partners in projecten als vermeld in paragraaf 2, 1°, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;
- 5° andere personen, voor zover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en een openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde en voor zover voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;
- 6° Vlabinvest apb.

§4. De woonmaatschappij kan voor de uitvoering van haar opdrachten onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, onroerende goederen van andere sociale woonorganisaties, gemeenten en OCMW's in beheer nemen.

§5. De Vlaamse Regering kan de woonmaatschappij machtigen om roerende en onroerende giften en legaten te aanvaarden.

§6. De woonmaatschappij kan eveneens haar onroerende goederen uit de hand verkopen aan derden, en haar rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden, telkens om woonprojecten te verwezenlijken door middel van publiek-private samenwerking of om woonprojecten te verwezenlijken waarbij enerzijds sociale koopwoningen, sociale huurwoningen of sociale kavels, en anderzijds woningen van de privésector worden gemengd.

§7. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de onroerende transacties, inbegrepen de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, door woonmaatschappijen.

Voor de toepassing van deze paragraaf:

- 1° worden persoonsgegevens verwerkt met als doel na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en de verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform het eerste lid;
- 2° is de woonmaatschappij de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7) van de algemene verordening gegevensbescherming;
- 3° kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:
 - a) identificatiegegevens;
 - b) persoonlijke kenmerken;
 - c) woningkenmerken;
 - d) het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
 - e) gezinssamenstelling;
 - f) gegevens over onroerende rechten;
 - g) gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
- 4° zijn de betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens:
 - a) de kandidaat-koper of zijn vertegenwoordiger;
 - b) de gezinsleden van de kandidaat-koper;
- 5° geldt een bewaartermijn van tien jaar te rekenen vanaf de ondertekening van de verkoopakte;
- 6° kan de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het tweede lid, 3°, nader omschrijven.

De verwerkingsverantwoordelijke verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Hij neemt met het oog op transparantie en de

garantie van de rechten van betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de privacyverklaring.

De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in deze paragraaf. 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 kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 97. Artikel 4.46 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.46. De Vlaamse Regering kan de nadere regels vaststellen voor samenwerkingsverbanden tussen een woonmaatschappij en andere instanties en tussen woonmaatschappijen onderling.”.

Art. 98. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 5 opgeheven.

Art. 99. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/1. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 5.61, kan de woonmaatschappij na goedkeuring door of krachtens de Vlaamse Regering rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met hun doel en voorwerp.

§2. Het bestuursorgaan van de woonmaatschappij rapporteert in het jaarverslag over de rechtstreekse of onrechtstreekse participaties van de woonmaatschappij en over de bijdrage van die participaties aan de verwezenlijking van haar voorwerp.

§3. De woonmaatschappij wendt de netto-opbrengst van de participatie, vermeld in paragraaf 1, aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4.42, 4.43 en 4.44.”.

Art. 100. In dezelfde codex wordt na artikel 4.46/1 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 6. Vermogen van de woonmaatschappij en instandhouding ervan”.

Art. 101. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/2. De woonmaatschappij beschikt uiterlijk vanaf 1 januari 2024 over een patrimonium van ten minste 1000 sociale huurwoningen in beheer. Voor de berekening van het aantal sociale huurwoningen in beheer wordt rekening gehouden met de door de woonmaatschappij gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen op 1 januari 2024, dan wel op de datum van de indiening van de

aanvraag tot erkenning, als die later valt. Voor de berekening van het aantal woningen in beheer wordt geen rekening gehouden met de woningen die in huur genomen zijn op de private huurmarkt met het oog op onderverhuur conform de reglementering inzake het sociaal huurstelsel. Een sociale huurwoning is gepland als ze nog niet is gerealiseerd, maar de uitvoering of de gunningsprocedure voor de realisatie van de woning kan worden opgestart binnen een termijn van drie jaar. De realisatie van de geplande sociale huurwoningen is ten minste opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 4.13, §2.”.

Art. 102. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/3. De woonmaatschappij is niet in hoofdzaak gericht op het uitkeren of bezorgen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan haar aandeelhouders en houdt zich dus aan de volgende uitkeringsbeperkingen:

- 1° een vermogensvoordeel dat de woonmaatschappij aan haar aandeelhouders uitkeert, in welke vorm ook, mag op straffe van nietigheid niet hoger zijn dan de rentevoet die vastgesteld wordt door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonderneming, toegepast op de nominale waarde van de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;
- 2° winstuitkering is alleen mogelijk op voorwaarde dat, bovenop de voorwaarde, vermeld in punt 1°, is voldaan aan de voorwaarde dat het bedrag van het maximaal uit te keren dividend aan de aandeelhouders alleen kan worden bepaald nadat een bedrag is bepaald dat de woonmaatschappij voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of geschikt zijn om haar voorwerp te verwezenlijken; het bestuursorgaan brengt daarover jaarlijks een verslag uit, dat wordt opgenomen in het jaarverslag;
- 3° bij uittreding of uitsluiting, zowel ten laste van het vennootschapsvermogen als ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in Boek 2, Titel 7, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ontvangt de uittredende of uitgesloten aandeelhouder maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;
- 4° bij vereffening van de woonmaatschappij gaat het vermogen dat overblijft na de aanzuivering van het passief en de terugbetaling aan de aandeelhouders van de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.”.

Art. 103. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/4. De woonmaatschappij verbindt zich ertoe haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking, te laten beheren door de

VMSW. De Vlaamse Regering stelt de regeling voor het beheer van de middelen vast.”.

Art. 104. In dezelfde codex wordt na artikel 4.46/4 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 7. Interne en externe controle, toezicht, rekeningstelsel en rapportering”.

Art. 105. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/5 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/5. De woonmaatschappij stelt een commissaris aan die wordt belast met de controles, vermeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.”.

Art. 106. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/6 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/6. De woonmaatschappij zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle. De Vlaamse Regering kan de modaliteiten van de interne controle bepalen.”.

Art. 107. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/7 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/7. Het bestuursorgaan van de woonmaatschappij stelt een jaarverslag op waarin al de volgende gegevens worden opgenomen:

- 1° de wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden;
- 2° de activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen;
- 3° de verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar. Daarbij worden ten minste de volgende gegevens vermeld:
 - a) het aantal uitgetreden aandeelhouders en de soort aandelen waarmee ze zijn uitgetreden;
 - b) het betaalde scheidingsaandeel en de eventuele andere modaliteiten;
 - c) het aantal geweigerde verzoeken en de reden daarvoor;
- 4° de door de Vlaamse Regering bepaalde rubrieken die ten minste moeten worden opgenomen.”.

Art. 108. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/8 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/8. De woonmaatschappij en haar aandeelhouders verbinden er zich toe om het toezicht, zoals geregeld door deze codex en de besluiten ter uitvoering ervan, te aanvaarden. De modelstatuten bepalen dat de aandeelhouders en bestuurders van de woonmaatschappij verplicht zijn het toezicht zoals dat geregeld is in deze codex te eerbiedigen en te doen eerbiedigen.”.

Art. 109. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/9 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/9. De woonmaatschappij bezorgt de door de Vlaamse Regering gevraagde informatie aan het Vlaamse Gewest of zijn organen, op eerste verzoek."

Art. 110. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/10 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/10. De woonmaatschappij verleent haar actieve en volledige medewerking aan de procedure voor de prestatiebeoordeling van woonmaatschappijen. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor de prestatiebeoordeling."

Art. 111. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/11 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/11. De Vlaamse Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen voor het rekeningstelsel dat de woonmaatschappijen hanteren."

Art. 112. Artikel 4.47 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.47. De woonmaatschappij neemt, op eigen initiatief of op verzoek van de Vlaamse Regering, de nodige maatregelen om haar prestaties te verbeteren, onder meer door verbeterplannen op te maken en naar behoren uit te voeren."

Art. 113. In dezelfde codex wordt na artikel 4.47 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 8. Financiering".

Art. 114. Artikel 4.48 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.48. Met behoud van de mogelijkheid om de eigen middelen aan te wenden of om een projectsubsidie aan te vragen conform boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 1, titel 4, hoofdstuk 1, titel 5 en titel 6, financieren de woonmaatschappijen de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 1° tot 3°, 4.42, 4.43 en 4.44, met leningen die aangegaan zijn bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, bij derden. Op voorstel van de VMSW legt de Vlaamse Regering de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast in een algemeen reglement.

Als een woonmaatschappij een subsidie als vermeld in boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 1, titel 4, hoofdstuk 1, titel 5 en titel 6, ontvangt, kan de Vlaamse Regering bijzondere regels vaststellen om die subsidie geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die beschikbaar worden gesteld voor gezinnen. Die regeling kan zowel betrekking hebben op het woonproject of de wijk in kwestie, als op een deel of het geheel van het woningpatrimonium van de woonmaatschappij.

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de opdrachten, vermeld in

artikel 4.40, 4°, 5°, 6°. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap bedraagt nooit meer dan 100% van de totale kosten.”.

Art. 115. Artikel 4.49 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.49. De Vlaamse Regering kan binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, subsidies verlenen om woonmaatschappijen in staat te stellen op eigen initiatief hun prestaties te verbeteren. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure om die subsidie te verkrijgen.”.

Art. 116. Artikel 4.50 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.50. De Vlaamse Regering kan binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een woonmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering in de zin van boek 12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, geheel of gedeeltelijk compenseren door een subsidie te verlenen. De kosten verbonden aan de herstructurering en de bijkomende lasten ten gevolge van de herstructurering kunnen worden gesubsidieerd. De Vlaamse Regering stelt daarvoor de nadere regels vast.”.

Art. 117. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 6 opgeheven.

Art. 118. In dezelfde codex wordt na artikel 4.50 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 9. Sancties”.

Art. 119. Artikel 4.51 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.51. Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering een woonmaatschappij die niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt, of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen:

- 1° de vervroeging van de eerstvolgende prestatiebeoordeling, conform de door de Vlaamse Regering vastgestelde procedure voor de beoordeling van de prestaties van woonmaatschappijen;
- 2° de verplichting om een beroep te doen op externe bijstand. De kosten die verbonden zijn aan de externe bijstand kunnen worden gesubsidieerd, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure om die aanvullende subsidie te verkrijgen;
- 3° de aanstelling van een mandataris ad hoc die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij en die door de woonmaatschappij zal worden vergoed voor de prestaties die in het kader van die opdracht worden verricht;
- 4° de tijdelijke uitbesteding van activiteiten van de woonmaatschappij;

- 5° de verplichting tot samenwerking met een andere woonmaatschappij;
- 6° de opschorting van de projectfinanciering voor toekomstige nieuwbouwprojecten, als niet voldaan is aan de erkenningsvoorwaarde, vermeld in artikel 4.46/2;
- 7° de oplegging aan de woonmaatschappij van een groeipad dat aan een termijn gebonden is, in dat werkingsgebied waarvan het aantal ingehuurde woningen niet toeneemt conform de voorwaarde, vermeld in artikel 4.41;
- 8° als de woonmaatschappij het opgelegde groeipad, vermeld in punt 7°, niet realiseert, de intrekking van de erkenning van de in gebreke blijvende woonmaatschappij.

Met behoud van de persoonlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid van de oprichters, de aandeelhouders en de bestuurders kan de Vlaamse Regering, op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder, een woonmaatschappij die niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen:

- 1° verplichting tot fusie met een andere woonmaatschappij;
- 2° intrekking van de erkenning van de woonmaatschappij.

Voorafgaand aan de beslissing om een van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid, op te leggen, stuurt de Vlaamse Regering de betrokken woonmaatschappij een ingebrekestelling. In de ingebrekestelling motiveert de Vlaamse Regering waarom de woonmaatschappij de erkenningsvoorwaarden niet nakomt, de opdrachten, opgelegd bij decreet of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, de verbintenissen die ze is aangegaan, niet nakomt, of haar werking in gebreke blijft. De ingebrekestelling wordt met een beveiligde zending verstuurd. De in gebreke gestelde woonmaatschappij wordt uitgenodigd om te worden gehoord. Ze kan zich daarbij laten bijstaan.

Met behoud van de toepassing van artikel 4.52 en 4.53 kan de Vlaamse Regering de nadere regels en de procedure vaststellen voor het opleggen van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid.”.

Art. 120. Artikel 4.52 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.52. De uittredende vennoten van de woonmaatschappij die verplicht wordt tot fusie met een andere woonmaatschappij, hetzij door overneming, hetzij door oprichting van een nieuwe woonmaatschappij, krijgen tot uiterlijk drie maanden na de beslissing van de Vlaamse Regering tot verplichte fusie, hun deelbewijzen en aandelen terugbetaald, tegen de waarde die ze op grond van de statuten zouden hebben als hun vennootschap ontbonden was.”.

Art. 121. Artikel 4.53 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.53. De intrekking van de erkenning van een woonmaatschappij heeft van rechtswege haar ontbinding tot gevolg.

De beslissing tot intrekking van de erkenning heeft uitwerking vanaf de dag dat de beslissing wordt betekend aan de woonmaatschappij. Van dan af worden

alle bevoegdheden om de woonmaatschappij te besturen en te verbinden toegewezen aan een of meer door de Vlaamse Regering aangestelde vereffenaars. Die vereffenaars zijn bevoegd om alle maatregelen te nemen en alle daden van bestuur en beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de overgang van het vermogen van de ontbonden vennootschap op de door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij of woonmaatschappijen. De Vlaamse Regering is uitdrukkelijk en met uitsluiting van elk vennootschapsorgaan bevoegd om de wijze van vereffening vast te stellen, het verslag van de door haar aangestelde vereffenaars te aanhoren en de vereffening af te sluiten. Alleen de Vlaamse Regering is bevoegd om de vereffenaars te machtigen tot het stellen van alle daden die in de vereffeningprocedure vereist zijn.”.

Art. 122. In dezelfde codex wordt na artikel 4.53 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 10. Diverse bepalingen”.

Art. 123. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.53/1. Voor de toepassing van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten en van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde worden de woningen die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, waarbij een woonmaatschappij optreedt als initiatiefnemer, erkend als sociale woningen die gerealiseerd zijn door die woonmaatschappij.

In dit artikel wordt verstaan onder woonproject met sociaal karakter: een woonproject dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met middelen van Vlabinvest apb of dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 5.11, eerste lid.”.

Art. 124. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.53/2. De Vlaamse Regering stelt voor de opdracht, vermeld in artikel 4.40, 1° en 4°, typehuurovereenkomsten vast. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De typehuurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, bevat minstens de volgende regelingen:

- 1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
- 2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder;
- 3° een regeling als wordt geopteerd voor de mogelijkheid, vermeld in artikel 4.53/3;
- 4° de verplichtingen van de verhuurder en de hoofdhuurder.”.

Art. 125. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.53/3. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 4.51 treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van de woonmaatschappij die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen de woonmaatschappij en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden, vermeld in het tweede lid.

De indeplaatsstelling, vermeld in het eerste lid, vindt plaats zodra de VMSW op eigen initiatief of na melding van een belanghebbende vaststelt dat de volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

- 1° de verhuurder heeft toestemming verleend om de huurovereenkomst over te dragen;
- 2° de woonmaatschappij bevindt zich in een van de volgende gevallen:
 - a) een procedure tot vereffening is opgestart, of een vordering tot gerechtelijke ontbinding is ingeleid, of een beslissing tot vrijwillige ontbinding van de woonmaatschappij is genomen;
 - b) de woonmaatschappij slaagt er niet in om, na afloop van een periode van negen maanden waarin de VMSW met toepassing van artikel 4.20 de verplichting tot betaling van de huurprijs heeft overgenomen, haar huurbetalingsverplichtingen opnieuw na te komen;
- 3° de huurovereenkomst is gesloten tussen een verhuurder en een woonmaatschappij, en bevat geen bedingen die onverenigbaar zijn met de bepalingen van deze codex en de uitvoeringsbesluiten ervan. De in de huurovereenkomst bedongen huurprijs is niet hoger dan de door de Vlaamse Regering vastgestelde huurprijsgrens voor het verkrijgen van een tegemoetkoming verleend met toepassing van artikel 5.73.

De melding van een belanghebbende, vermeld in het tweede lid, bevat minstens een gedocumenteerde aanduiding van het toepassingsgeval, vermeld in het tweede lid, 2°, waarop ze gebaseerd is.

§2. De Vlaamse Regering kan de nadere regels en de procedure vastleggen voor de indeplaatsstelling, vermeld in paragraaf 1, eerste lid.”.

Art. 126. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.53/4. De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, aan de vzw Huurpunt of haar rechtsopvolger een subsidie verlenen als tegemoetkoming in de personeels- en werkingskosten die verbonden zijn aan de opdrachten die verband houden met de initiatieven van de Vlaamse Regering ter bevordering van de uitbreiding van het aanbod door de woonmaatschappijen van de woningen, vermeld in artikel 4.40, eerste lid, 4°.”.

Art. 127. In boek 4, deel 1, wordt titel 4, bestaande uit artikel 4.54 tot en met 4.59 opgeheven.

Art. 128. In artikel 4.79 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in punt 3°, a) wordt tussen het woord "krachtens" en de zinsnede "boek 5 en 6" de zinsnede "artikel 4.1/1 en" ingevoegd.

Art. 129. Aan artikel 4.89, tweede lid, van dezelfde codex wordt de volgende zin toegevoegd:

"De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de gemeente, het OCMW, de welzijnsvereniging en het intergemeentelijk samenwerkingsverband die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, de herinvesteringsverplichting, vermeld in artikel 4.1/1 niet naleeft."

Art. 130. In artikel 5.15, zevende lid, 2°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 131. Aan boek 5, deel 1, van dezelfde codex wordt een titel 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

"Titel 5. Fonds voor de Wooninspectie".

Art. 132. In dezelfde codex wordt aan titel 5, toegevoegd bij artikel 131, een artikel 5.19/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.19/1. §1. Er wordt een begrotingsfonds als vermeld in artikel 15, §2, van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 opgericht, genaamd Fonds voor de Wooninspectie.

De ontvangsten die gerealiseerd worden op grond van artikel 1.8, artikel 3.43 tot en met 3.50, artikel 3.55, boek 4, deel 3 en boek 6, deel 12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden toegewezen aan het Fonds voor de Wooninspectie.

De ontvangsten, vermeld in het tweede lid, worden alleen aangewend voor het verrichten van uitgaven die betrekking hebben op de handhaving en het toezicht op de naleving van de Vlaamse Codex Wonen van 2021."

Art. 133. In artikel 5.24, eerste lid, van dezelfde codex wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"De infrastructuurwerken, vermeld in artikel 5.23, 2°, kunnen alleen gesubsidieerd worden als ze samen met de grond waarin of waarop ze worden uitgevoerd, binnen de termijn die door de Vlaamse Regering wordt bepaald, overgedragen worden aan de gemeente om in het gemeentelijk openbaar domein te worden opgenomen, of aan een door de gemeente aangewezen rioolbeheerder die instaat voor het beheer en onderhoud van de rioleringen in de gemeente. De initiatiefnemer voegt de overeenkomst of het akkoord tussen de gemeente en rioolbeheerder bij de subsidieaanvraag. De gemeente en initiatiefnemer verklaren zich uiterlijk bij de indiening van de subsidieaanvraag principieel bereid tot die overdracht."

Art. 134. In artikel 5.26, §1, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 135. in artikel 5.29, §3, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappij of -maatschappijen" vervangen door de woorden "woonmaatschappij of woonmaatschappijen";

2° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

3° in het vierde lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 136. In artikel 5.34, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 137. In boek 5, deel 2, titel 4, van dezelfde codex worden in het opschrift van hoofdstuk 2 de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 138. In artikel 5.38 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "sociale verhuurkantoren die erkend zijn overeenkomstig artikel 4.54" vervangen door de woorden "erkende woonmaatschappijen";

2° in het tweede lid worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 139. In artikel 5.42, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 140. In artikel 5.47, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 141. Aan artikel 5.52 van dezelfde codex wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De sociale woonbeleidsconvenanten kunnen alleen worden afgesloten in gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus de geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de gemeente zoals blijkt uit de nulmeting die als bijlage bij deze codex is gevoegd, niet meer dan 15% bedraagt."

Art. 142. In artikel 5.55, 5°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 143. In dezelfde codex wordt een artikel 5.66/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.66/1. §1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel de voorwaarden en de verplichtingen na te gaan die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.65 en 5.66.

§2. De entiteit die conform artikel 5.65 bijzondere sociale leningen toestaat, is de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van gegevens worden verwerkt:

- 1° identificatiegegevens;
- 2° persoonlijke kenmerken;
- 3° woningkenmerken;
- 4° beroep en betrekking;
- 5° rijksregisternummer en identificatienummer van de sociale zekerheid;
- 6° financiële bijzonderheden;
- 7° gegevens van onroerende rechten;
- 8° gezinssamenstelling;
- 9° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

§4. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens zijn:

- 1° de aanvrager of zijn vertegenwoordiger en de personen ten laste;
- 2° de ontleners of zijn vertegenwoordiger en de personen ten laste.

§5. Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van tien jaar na afloop van de leningsovereenkomst.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke kan de gegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens doorgeven aan de kredietbemiddelaars, vermeld in artikel 4.44 van deze codex, en aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.

§7. De verwerkingsverantwoordelijke verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Hij neemt met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de privacyverklaring.

§8. De entiteit die conform artikel 5.65 bijzonder sociale leningen toestaat, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de entiteit uitgewisseld worden. De entiteit 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 entiteit kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 144. In dezelfde codex wordt een artikel 5.68/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.68/1. §1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel de voorwaarden en de verplichtingen na te gaan die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.68.

§2. De entiteit die conform artikel 5.68 instaat voor het verstrekken van de huurwaarborglening, is de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

- 1° identificatiegegevens;
- 2° rijksregisternummer;
- 3° persoonlijke kenmerken;
- 4° financiële bijzonderheden;
- 5° gezinssamenstelling;
- 6° gegevens van de huurovereenkomst;
- 7° gegevens over onroerende rechten;
- 8° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven. De Vlaamse Regering kan aanvullende categorieën van persoonsgegevens bepalen, naargelang de voorwaarden die ze conform artikel 5.68 vaststelt.

§4. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens zijn:

- 1° de aanvrager of zijn vertegenwoordiger en de personen ten laste;
- 2° de ontleners of zijn vertegenwoordiger en de personen ten laste;
- 3° de verhuurder.

§5. Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van tien jaar na de volledige terugbetaling van de huurwaarborglening.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.

§7. De verwerkingsverantwoordelijke verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Hij neemt met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de privacyverklaring.”.

Art. 145. In artikel 5.76, §1, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in het derde lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 146. In artikel 5.78 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de sociale verhuurkantoren" vervangen door de zinsnede "de woonmaatschappijen, het VWF";

2° in het derde lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 147. In artikel 5.80 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

2° in het eerste lid wordt punt 6° opgeheven;

3° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 148. In artikel 5.89, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "artikel 3, §1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de zinsnede "artikel 16 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018".

Art. 149. In artikel 5.91 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen" en wordt de zinsnede "en 4.23, waarbij ze rekening houdt" vervangen door de zinsnede ", 4.23 en 4.45, waarbij ze rekening houden".

Art. 150. Aan boek 5, deel 8, van dezelfde codex wordt een artikel 5.92/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.92/1. §1. Voor de toepassing van dit deel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden uit dit deel en die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.91.

§2. De woonmaatschappij is de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

- 1° identificatiegegevens;
- 2° persoonlijke kenmerken;
- 3° woningkenmerken;
- 4° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
- 5° financiële bijzonderheden;
- 6° gezinssamenstelling;
- 7° gegevens over onroerende rechten;
- 8° beroep en betrekking;
- 9° gegevens met betrekking tot de lichamelijke en psychische gezondheid.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven. De Vlaamse Regering kan aanvullende categorieën van persoonsgegevens bepalen, naargelang de voorwaarden die ze conform artikel 5.91 vaststelt.

§4. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:

- 1° de kandidaat-koper of zijn vertegenwoordiger;
- 2° de gezinsleden van de kandidaat-koper;
- 3° de koper of zijn vertegenwoordiger.

§5. Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van:

- 1° twintig jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de verkoopakte van een sociale koopwoning;
- 2° tien jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de woning die op de sociale kavel is gebouwd.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.

De Vlaamse Regering kan aanvullende entiteiten aanduiden waaraan persoonsgegevens voor specifiek omschreven doeleinden mogen worden doorgegeven.

§7. De verwerkingsverantwoordelijke verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Hij neemt met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de privacyverklaring.

§8. 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 kan de persoonsgegevens verder verwerken

voor doeleinden vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 151. In artikel 5.93, derde lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede “artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005” vervangen door de zinsnede “artikel 286 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur”.

Art. 152. In artikel 5.97, tweede lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede “artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005” vervangen door de zinsnede “artikel 286 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur”.

Art. 153. In artikel 5.106 van dezelfde codex worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 154. Aan boek 5, deel 9, titel 2, van dezelfde codex wordt een artikel 5.106/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.106/1. §1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel:

- 1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en de verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.106, §1;
- 2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren.

§2. De woonmaatschappij is de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

- 1° identificatiegegevens;
- 2° persoonlijke kenmerken;
- 3° woningkenmerken;
- 4° rijksregisternummer en identificatienummer van de sociale zekerheid;
- 5° gezinssamenstelling;
- 6° financiële bijzonderheden;
- 7° gegevens over onroerende rechten;
- 8° leefgewoonten;
- 9° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

§4. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:

- 1° de kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger;
- 2° de gezinsleden van de kandidaat-huurder;
- 3° de huurder of zijn vertegenwoordiger;
- 4° de bewoners;
- 5° de ex-huurder of zijn vertegenwoordiger.

§5. Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van tien jaar na de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder of na het einde van de huurovereenkomst.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.

§7. De verwerkingsverantwoordelijke verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Hij neemt met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de privacyverklaring.

§8. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. 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 kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 155. In artikel 6.1 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

“1° huurder:

- a) de persoon of de personen die bij aanvang van de huurovereenkomst als huurder worden vermeld in de huurovereenkomst;
- b) de persoon die met toepassing van artikel 6.11, derde of vierde lid, van rechtswege huurder wordt;”;

2° er worden een punt 1°/1 en een punt 1°/2 ingevoegd, die luiden als volgt:

“1°/1 kandidaat-huurder: de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5, en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder;

1°/2 potentiële kandidaat-huurder: de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5;”;

3° in punt 2° worden de woorden “rekening wordt gehouden” vervangen door de woorden “de verhuurder rekening houdt”;

4° er wordt een punt 2°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“2°/1 VDAB: de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding, opgericht bij het decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het publiekrechtelijk

vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap "Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding";";

5° er wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De Vlaamse Regering kan in de gevallen die ze bepaalt, afwijken van de vereiste van duurzame bewoning voor de rationele bezetting, vermeld in het eerste lid, 2°."

Art. 156. In artikel 6.2, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zin "De Vlaamse Regering kan specifieke voorwaarden vaststellen voor de woningen die worden verhuurd door:

1° de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;

2° het VWF, na advies van het VWF;

3° de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;

4° de OCMW's en de welzijnsverenigingen, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;

5° de sociale verhuurkantoren." opgeheven.

Art. 157. Aan boek 6, deel 1, van dezelfde codex wordt een artikel 6.3/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 6.3/1. §1. Voor de toepassing van dit boek worden persoonsgegevens verwerkt voor de volgende doeleinden:

1° nagaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van dit boek en die de Vlaamse Regering vaststelt conform dit boek;

2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren;

3° de uitoefening van het toezicht, vermeld in deel 12, mogelijk maken.

§2. De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn:

1° de verhuurder, voor wat betreft de verwerkingen die hij voor zijn rekening neemt;

2° voor het centraal inschrijvingsregister de entiteit die conform artikel 6.5, eerste lid, van dit boek, wordt aangewezen om het centraal inschrijvingsregister bij te houden;

3° de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, voor wat betreft de verwerkingen in het kader van zijn toezichtsbevoegdheid.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

1° identificatiegegevens;

2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;

3° persoonlijke kenmerken;

4° gezinssamenstelling;

5° financiële bijzonderheden;

6° gegevens over onroerende rechten;

7° gegevens van cursisten Nederlands als tweede taal (NT2);

8° woningkenmerken;

9° beroep en betrekking;

- 10° gegevens uit sociaal onderzoek;
- 11° leefgewoonten;
- 12° gerechtelijke gegevens over het beëindigen van de huurovereenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning;
- 13° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
- 14° opleiding en vorming;
- 15° gegevens van de huurovereenkomst die is opgezegd door de verhuurder.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven. De Vlaamse Regering kan aanvullende categorieën van persoonsgegevens bepalen, naargelang de toewijzingsregels die ze vaststelt conform artikel 6.12, eerste lid, 3°.

§4. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe vanaf de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder of na het einde van de huurovereenkomst, met uitzondering van:

- 1° de persoonsgegevens die verwerkt worden voor het sluiten van de begeleidingsovereenkomst, vermeld in artikel 6.13, die bewaard worden tot het begeleidingstraject is beëindigd;
- 2° de categorie, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 12°, die bewaard wordt gedurende een periode van drie jaar na de beëindiging, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°.

De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 3°, past op de persoonsgegevens, die hij verwerkt in het kader van zijn toezicht, een bewaartermijn van tien jaar toe te rekenen vanaf de beëindiging van het toezicht.

§5. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:

- 1° de potentiële kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger;
- 2° de kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger;
- 3° de gezinsleden van de kandidaat-huurder;
- 4° de huurder of zijn vertegenwoordiger;
- 5° de gezinsleden van de huurder;
- 6° de ex-huurder of zijn vertegenwoordiger.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2°, kan persoonsgegevens doorgeven onder de volgende voorwaarden:

- 1° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, aan de entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking;
- 2° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 8° en 10°, aan de private partners die de Vlaamse Regering conform artikel 6.3/2, tweede lid, aanduidt voor het onderzoek naar het onroerend bezit in het buitenland;
- 3° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1°, 2° en 11°, aan een andere verhuurder voor het sluiten van een begeleidingsovereenkomst als vermeld in artikel 6.13;
- 4° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1° en 2°, aan de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en

- inburgeringsbeleid voor de realisatie van de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°;
- 5° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 13° en 15°, de inschrijving en schrapping in het inschrijvingsregister, de toewijzing van een sociale woning, de weigeringen van een aanbod en de duurtijd van de aaneengesloten inschrijvingen bij een domiciliemaatschappij aan het agentschap dat door de Vlaamse Regering wordt aangewezen om na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van boek 5, deel 5, titel 3, en de voorwaarden en verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform die titel;
- 6° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, met het oog op het uitoefenen van het toezicht.

De Vlaamse Regering kan aanvullende entiteiten aanduiden waaraan persoonsgegevens voor specifiek omschreven doeleinden kunnen worden doorgegeven.

§7. De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2°, verduidelijken in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Zij nemen met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in hun communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van hun respectieve privacyverklaring.

§8. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit boek. 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 kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 158. Aan boek 6, deel 1, van dezelfde codex wordt een artikel 6.3/2 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 6.3/2. De verhuurder die nagaat of voldaan is aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, vermeld in artikel 6.8, eerste lid, 2°, artikel 6.11 en 6.21, eerste lid, kan voor het onroerend bezit in het buitenland, een beroep doen op private of publieke partners. De Vlaamse Regering kan de entiteit aanduiden die een raamovereenkomst sluit waarin de private partners worden aangeduid.

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, een vergoeding betalen aan de verhuurder die een beroep doet op de private partners die aangeduid zijn in de raamovereenkomst, vermeld in het eerste lid.”.

Art. 159. Artikel 6.4 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.4. De Vlaamse Regering voert een centraal woningregister in met betrekking tot de sociale huurwoningen.

De verhuurder bezorgt de gegevens die de Vlaamse Regering vaststelt, aan de entiteit die de Vlaamse Regering aanduidt.

De Vlaamse Regering bepaalt de vorm en de inhoud van het centraal woningregister, vermeld in het eerste lid, de wijze waarop dat register wordt bijgehouden en periodiek wordt bijgewerkt, en de wijze waarop het toezicht erop wordt georganiseerd."

Art. 160. Artikel 6.5 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.5. De Vlaamse Regering voert een centraal inschrijvingsregister in voor kandidaat-huurders en duidt de entiteit aan die het centraal inschrijvingsregister bijhoudt.

De verhuurder wijst een woning toe aan een kandidaat-huurder op basis van de gegevens uit het centraal inschrijvingsregister. De verhuurder kan de gegevens uit het centraal inschrijvingsregister gebruiken voor de eigen werking.

Voor de werking van het centraal inschrijvingsregister legt de Vlaamse Regering de volgende regels vast:

- 1° regels over de vorm en de inhoud van het centraal inschrijvingsregister;
- 2° regels over de verantwoordelijkheid om gegevens aan te vullen, aan te passen, te verwijderen, bij te houden en te verwerken in het centraal inschrijvingsregister;
- 3° regels over het formaat en de techniek van data-uitwisseling met het centraal inschrijvingsregister;
- 4° regels over de toegang tot het centraal inschrijvingsregister en de identificatie daarvoor;
- 5° regels over de actualisering van het centraal inschrijvingsregister;
- 6° regels over de wijze waarop het toezicht op de werking van het centraal inschrijvingsregister wordt georganiseerd."

Art. 161. Artikel 6.6 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 162. Artikel 6.7 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 163. Artikel 6.8 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.8. §1. De kandidaat-huurder voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° minstens 18 jaar zijn;
- 2° voldoen aan de voorwaarden over het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;
- 3° 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;

4° geen huurovereenkomst hebben gehad met een verhuurder van een sociale huurwoning die tijdens de drie jaar die voorafgaan aan de datum waarop de kandidaat-huurder zich wil inschrijven, beëindigd is door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. De beëindiging van de huurovereenkomst hoeft niet uitsluitend te wijten te zijn aan die wanprestatie.

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder. Als meer personen, andere dan echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, kan maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen bepalen op de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°.

De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, 4°, buiten toepassing te stellen. In dat geval kan de verhuurder de inschrijving afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

§2. Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, is de kandidaat-huurder minstens 65 jaar. Als de kandidaat-huurder twee personen zijn, volstaat het dat een van die personen minstens 65 jaar is.

Als de sociale huurwoning een woning als vermeld in artikel 5.40 is, sluit de kandidaat-huurder een zorg- en dienstverleningsovereenkomst met de zorgaanbieder van de nabijgelegen voorziening onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt. Als de kandidaat-huurder twee personen zijn, volstaat het dat een van die personen de bovenvermelde zorg- en dienstverleningsovereenkomst sluit.

§3. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, hoeft de kandidaat-huurder niet te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden als hij op het moment van de kandidaatstelling al huurder is van een andere sociale huurwoning.”.

Art. 164. In artikel 6.9 van dezelfde codex wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 165. Artikel 6.10 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.10. Met behoud van de toepassing van artikel 6.12, tweede lid, duidt de kandidaat-huurder bij zijn inschrijving de ligging, het type, de maximale huurprijs en vaste huurlasten aan van de sociale huurwoningen waarvoor hij in aanmerking wil komen.”.

Art. 166. In artikel 6.11 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid wordt de zinsnede „, §1, eerste lid, 1°, 2° en 3°” toegevoegd;

2° het tweede tot en met het vierde lid worden vervangen door wat volgt:

“In afwijking van het eerste lid hoeft de kandidaat-huurder niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als hij op het moment van de toewijzing al huurder is van een andere sociale huurwoning.

De echtgenoot of wettelijke samenwoner van de huurder, vermeld in artikel 6.1, 1°, a), kan alleen met die huurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, als die samen met die huurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, en als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot of wettelijke samenwoner van rechtswege huurder.

De feitelijke partner van de huurder, vermeld in artikel 6.1, 1°, a), die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met die huurder te hebben samengewoond, de woning alleen blijven bewonen als de feitelijke partner samen met die huurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.”.

Art. 167. Artikel 6.12 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.12. De sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die de verhuurder daartoe aanstelt, rekening houdend met:

- 1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging, maximale huurprijs en vaste huurlasten van de woning;
- 2° de rationele bezetting;
- 3° de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 1.6, §2;
- 4° in voorkomend geval het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.14, dat een lokale invulling geeft aan de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

De voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in het eerste lid, 1°, mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert.

Als een sociale huurwoning die ingehuurd wordt door de verhuurder, wordt toegewezen, kan de verhuurder de toewijzing weigeren als die vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de wijze waarop de verhuurder die weigering kan toepassen.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het eerste lid en besteedt bij de vaststelling van de toewijzingsregels extra aandacht aan de kandidaat-huurder die behoort tot de meest behoeftige gezinnen of

alleenstaanden, en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen of moeten verhuizen naar een aangepaste woning.

Er wordt een toewijzingsraad per werkingsgebied van de woonmaatschappij opgericht. Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan het werkingsgebied opgedeeld worden in deelgebieden waarin telkens een eigen toewijzingsraad werkzaam is. De toewijzingsraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van de verhuurders, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast voor de opdrachten, de samenstelling, de werking en de besluitvormingsprocedure van de toewijzingsraad. Het mandaat van de leden van de toewijzingsraad is onbezoldigd.

De entiteit, vermeld in artikel 6.5, eerste lid, zorgt ervoor dat de verhuurder actuele toewijzingslijsten kan genereren uit het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5. De Vlaamse Regering legt de regels vast over het genereren van die lijsten.”.

Art. 168. In artikel 6.13 van dezelfde codex, waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden tussen de woorden “Een verhuurder” en het woord “kan” de woorden “of een toewijzingsraad” gevoegd;

2° het derde lid wordt opgeheven;

3° er wordt een paragraaf 2 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§2. Een verhuurder kan een toewijzing weigeren op grond van zwaarwichtige redenen en als hij een begeleiding of ondersteuning als vermeld in paragraaf 1 niet succesvol acht. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels.”.

Art. 169. In boek 6, deel 4, titel 2, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 2 vervangen door wat volgt:

“Hoofdstuk 2. Toewijzingsreglement”.

Art. 170. Artikel 6.14 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.14. §1. De toewijzingsraad, vermeld in artikel 6.12, vierde lid, stelt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, een ontwerp van het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 4°, op. De gemeente die deel uitmaakt van de toewijzingsraad, kan het ontwerp amenderen wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied.

De woonmaatschappij bezorgt het toewijzingsreglement en het administratief dossier aan de Vlaamse Regering met een beveiligde zending in de gevallen die de Vlaamse Regering vaststelt.

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van 45 kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het

administratief dossier, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als ze het toewijzingsreglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het toewijzingsreglement per aangetekende brief wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag na de datum waarop het toewijzingsreglement is afgegeven op de post.

De Vlaamse Regering kan de termijn, vermeld in het derde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen. Ze geeft daarvan kennis aan de woonmaatschappij voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

Voor de berekening van de termijn, vermeld in het derde en vierde lid, is de vervaldag in de termijn begrepen. Als de vervaldag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

De Vlaamse Regering bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de woonmaatschappij. De woonmaatschappij brengt de toewijzingsraad daarvan op de hoogte.

§2. Als het toewijzingsreglement conform paragraaf 1, tweede lid, bezorgd wordt aan de Vlaamse Regering, treedt het in werking een maand na het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 1, derde lid, of de verlengde termijn, vermeld in paragraaf 1, vierde lid, tenzij het toewijzingsreglement een latere datum bepaalt.

§3. De woonmaatschappij bezorgt een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder als de termijn, vermeld in paragraaf 1, derde of vierde lid, is verstreken en er geen vernietiging is uitgesproken. Ook als het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 4^o, conform paragraaf 1, tweede lid, niet bezorgd hoeft te worden aan de Vlaamse Regering, bezorgt de woonmaatschappij een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder.”.

Art. 171. Artikel 6.15 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.15. De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure vast voor de potentiële kandidaat-huurder en de kandidaat-huurder die menen dat ze benadeeld zijn door een beslissing van de verhuurder. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm waarin de vermelde personen het verhaal moeten indienen, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het verhaal.”.

Art. 172. In artikel 6.16, eerste lid, 2^o, van dezelfde codex wordt tussen het woord “huurder” en het woord “en” de zinsnede “, van de personen die op duurzame wijze de sociale huurwoning mee gaan bewonen” ingevoegd.

Art. 173. In artikel 6.17, eerste lid, 7^o, van dezelfde codex wordt tussen het woord “de” en het woord “waarborg” de woorden “vrijgave van de” ingevoegd.

Art. 174. In artikel 6.18 van dezelfde codex wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 175. In artikel 6.20 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 5° en 6°, wordt de zinsnede "A1" vervangen door de zinsnede "A2";

2° aan het eerste lid wordt een punt 12° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"12° voor zover de huurder een niet-beroepsactieve burger is met arbeidspotentieel, zich inschrijven bij de VDAB.";

3° in het tweede lid wordt de zinsnede "6° en 7°" vervangen door de zinsnede "5° en 6°";

4° er worden een derde en een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de verhuizing, vermeld in het eerste lid, 9° en 10°, gebeurt.

De Vlaamse Regering bepaalt wie wordt verstaan onder een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel als vermeld in het eerste lid, 12°, en op welke manier de verhuurder de huurdersverplichting, vermeld in het eerste lid, 12°, controleert."

Art. 176. In artikel 6.23, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede ", alsmede met de specificiteit van de verhuurder zoals bepaald in artikel 6.2, eerste lid" opgeheven.

Art. 177. In boek 6 van dezelfde codex wordt het opschrift van deel 10 vervangen door wat volgt:

"Deel 10. Duur en einde van het woonrecht en de huurovereenkomst".

Art. 178. In boek 6, deel 10, van dezelfde codex wordt het opschrift van titel 1 vervangen door wat volgt:

"Titel 1. Het woonrecht en de huurovereenkomst".

Art. 179. Artikel 6.27 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.27. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 6.28, beschikt de huurder over een woonrecht gedurende negen jaar nadat hem een woning is toegewezen. Op basis van dat woonrecht kan hij gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. De verhuurder heeft in voorkomend geval een herhuisvestingsplicht zodat het woonrecht kan worden uitgeoefend.

De huurovereenkomsten hebben een duur van negen jaar. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder minder dan negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt.

§2. Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar of op het einde van een verlengde periode als vermeld in het tweede lid, niet voldoet aan de voorwaarden van woonbehoefte of van passendheid van de woning, vermeld in artikel 6.29 en 6.30, zegt de verhuurder de lopende huurovereenkomst op met een opzeggingstermijn van zes maanden en eindigt het woonrecht op de vervalddag van de huurovereenkomst.

Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, voldoet, wordt zijn woonrecht verlengd met drie jaar. Het woonrecht wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, vervuld zijn.”.

Art. 180. Artikel 6.28 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.28. Als een huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning is de duur van de huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had op grond van het woonrecht, vermeld in artikel 6.27.

De Vlaamse Regering kan de duurtijd van het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, verkorten voor de gevallen die ze vaststelt, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren.

Een huurder heeft een woonrecht van onbepaalde duur als hij met de verhuurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft gesloten vóór 1 maart 2017. Die huurder behoudt het woonrecht van onbepaalde duur als hij verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of, in het kader van gedwongen herhuisvesting wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.”.

Art. 181. Artikel 6.29 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.29. De huurder is woonbehoefte als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen minder dan 125% bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Als er geen jaarlijkse huurprijsaanpassing is, wordt de datum van de verjaardag van de huurovereenkomst genomen.

De huurder kan de verhuurder vragen om de opzegging, vermeld in artikel 6.27, §2, eerste lid, in te trekken als:

- 1° hij aantoont dat zijn huidige inkomen, berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;
- 2° hij aantoont dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervalddag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;
- 3° hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens de specifieke omstandigheden waarin hij zich bevindt.”.

Art. 182. Artikel 6.30 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.30. De huurder voldoet niet aan de voorwaarde van passendheid van de woning als hij een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder onderbezette woning en onder dezelfde omgeving en aan welke voorwaarden de aangeboden woning moet voldoen.

De huurder kan de verhuurder vragen om de opzegging, vermeld in artikel 6.27, §2, eerste lid, in te trekken als hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens de specifieke omstandigheden waarin hij zich bevindt.”.

Art. 183. Artikel 6.31 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.31. Als de verhuurder niet ingaat op de vraag, vermeld in artikel 6.29, tweede lid, en artikel 6.30, tweede lid, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder. De Vlaamse Regering bepaalt de termijnen en de procedure voor het instellen van de vraag tot intrekking van de opzegging en van het beroep.”.

Art. 184. In boek 6, deel 10, titel 1, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 2 opgeheven.

Art. 185. Artikel 6.32 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 186. In artikel 6.33 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede “6.27 tot 6.31” vervangen door de zinsnede “6.27, §2, eerste lid,”;

2° in het eerste lid, 1° wordt de zinsnede “5° en 6°” vervangen door de zinsnede “5°, 6° en 12°”;

3° in het eerste lid worden de woorden “van een sociale huurwoning” telkens opgeheven;

4° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden. In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.”;

5° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, eindigt het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, dat de huurder op dat ogenblik uitoefent.”.

Art. 187. In artikel 6.34 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt de volgende zin toegevoegd:

“Voor de huurder die de huurovereenkomst opzegt, eindigt het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, dat hij op dat ogenblik uitoefent.”;

2° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden “geldt voor de laatste huurder” vervangen door de woorden “kan de laatste huurder de huurovereenkomst opzeggen met”.

Art. 188. In boek 6, deel 10, van dezelfde codex wordt het opschrift van titel 4 vervangen door wat volgt:

“Titel 4. Beëindiging van rechtswege”.

Art. 189. In artikel 6.35 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, en er blijven geen bewoners meer over, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. Als er nog een of meer bewoners overblijven, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De overblijvende bewoners hebben het recht om de woning nog zes maanden te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De verhuurder sluit een overeenkomst met de bewoner of de bewoners waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen, zoals de vergoeding voor het bewonen, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend als de huurprijs, rekening houdend met het inkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning.”;

2° aan het derde lid wordt de volgende zin toegevoegd:

“Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd, eindigt voor de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft, het woonrecht, vermeld in artikel 6.27.”;

3° aan het derde lid wordt de volgende zin toegevoegd:

“In dat geval behoudt de huurder het woonrecht, vermeld in artikel 6.27.”.

Art. 190. Artikel 6.36 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.36. §1. Met behoud van de toepassing van paragraaf 2 zijn de bepalingen van dit boek van toepassing op de sociale huurwoningen, met uitzondering van de woningen die onder de voorwaarden, gesteld door de Vlaamse Regering:

- 1° worden verhuurd aan openbare besturen, aan welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent;
- 2° worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan de categorieën van personen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§2. De verhuurder kan sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop, verhuren aan openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen, organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent of aan natuurlijke personen. Die instanties, met uitzondering van de natuurlijke personen, kunnen de sociale huurwoning onderverhuren.

Als een natuurlijke persoon de sociale huurwoning tot hoofdverblijfplaats bestemt, zijn de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing, met uitzondering van de bepalingen die de Vlaamse Regering aanduidt, van toepassing op de hoofd- en onderhuurovereenkomst of op de huurovereenkomst. Daarnaast kan de Vlaamse Regering aanvullende bepalingen uitwerken.

De Vlaamse Regering bepaalt de erkenningsvoorwaarden, de termijn dat de erkenning geldt, en de procedure voor de erkenning en eventuele opheffing van de erkenning voor de organisaties, vermeld in het eerste lid.”.

Art. 191. In artikel 6.37 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede “, alsook voor het opleggen van de administratieve geldboetes” opgeheven;

2° het tweede lid wordt opgeheven;

3° in het derde lid wordt de zinsnede “3.37 en” opgeheven.

Art. 192. In artikel 6.43, §1, van dezelfde codex wordt voor het eerste lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De toezichthouders, vermeld in artikel 4.79, zijn bevoegd voor het opleggen van administratieve geldboetes.”.

Art. 193. In artikel 7.4, §2, van dezelfde codex worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Hoofdstuk 7. Opheffingsbepalingen

Art. 194. In het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29

maart 2019, wordt hoofdstuk II, dat bestaat uit artikel 16 tot en met 24, opgeheven.

Art. 195. In hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019, wordt afdeling 2, die bestaat uit artikel 24 tot en met 30, opgeheven.

Art. 196. In artikel 1.2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017, worden punt 14°/1 en punt 29° opgeheven.

Art. 197. In boek 4, titel 1, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 12 oktober 2018, wordt hoofdstuk 1, dat bestaat uit artikel 4.1.1 tot en met 4.1.15, opgeheven.

Art. 198. In boek 4 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019, wordt titel 2, die bestaat uit artikel 4.2.1 tot en met 4.2.10, opgeheven.

Art. 199. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:
1° artikel 2.2.6, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 mei 2018;
2° artikel 3.1.1, gewijzigd bij de decreten van 14 oktober 2016 en 4 mei 2018;
3° artikel 3.1.2, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 14 oktober 2016;
4° artikel 3.2.1 tot en met 3.2.4;
5° artikel 7.3.11, gewijzigd bij de decreten van 4 april 2014 en 25 april 2014;
6° artikel 7.3.12, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 4 april 2014 en 25 april 2014;
7° artikel 7.3.12/1, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2011 en gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014.

Art. 200. In het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012, gewijzigd bij de decreten van 9 november 2012, 21 december 2018 en 23 maart 2019, wordt hoofdstuk 9, dat bestaat uit artikel 58 tot en met 61, opgeheven.

Art. 201. De volgende regelingen worden opgeheven:
1° het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij 3 juli 2020;
2° het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagengebouwen.

Hoofdstuk 8. Overgangsbepalingen

Afdeling 1. Overgangsbepalingen met betrekking tot artikel 69 tot 126

Onderafdeling 1. Omzetting van sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen en overgangsbepalingen voor sociale verhuurkantoren

Art. 202. §1. Sociale huisvestingsmaatschappijen die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet zijn erkend conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, kunnen die erkenning behouden tot uiterlijk 31 december 2022, zolang ze aan die erkenningsvoorwaarden blijven voldoen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het eerste lid, kunnen de financiering tot die datum blijven genieten conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals die golden op de dag voor de inwerkingtreding van dit decreet.

Vanaf de datum van inwerkingtreding van dit decreet kunnen andere personen dan de provincies, de gemeenten en de OCMW's geen aandelen verwerven van een sociale huisvestingsmaatschappij. In afwijking daarvan kunnen bestaande aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen aandelen verwerven in het kader van vennootschapsrechtelijke herstructureringsoperaties met een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure volgens dewelke een erkende sociale huisvestingsmaatschappij kan worden erkend als woonmaatschappij.

§3. De Vlaamse Regering kan een tijdelijke erkenning tot 30 juni 2023 toekennen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die aannemelijk maken dat ze uiterlijk op 30 juni 2023 hetzij zullen voldoen aan alle erkenningsvoorwaarden om als woonmaatschappij te worden erkend, hetzij hun voor de sociale huisvesting bestemde vermogensbestanddelen en personeel aan één of meerdere woonmaatschappijen zullen overdragen. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure en de voorwaarden voor de tijdelijke erkenning en de wijze waarop de tijdelijke erkenning wordt omgezet in een definitieve erkenning als vermeld in paragraaf 2.

§4. In een sociale huisvestingsmaatschappij met de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of van een besloten vennootschap kunnen aandeelhouders op elk moment in de loop van het boekjaar uittreden vanaf de bijeenroeping van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen zonder dat ze aan een andere voorwaarde moeten voldoen. Ze geven kennis van hun uittreding aan de vennootschap conform artikel 2:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen uiterlijk vijf dagen voor de datum van de algemene vergadering. De uittreding heeft alleen gevolgen als de erkenning als woonmaatschappij definitief is. Artikel 4.46/3, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 102 van dit decreet, is van toepassing.

De sociale huisvestingsmaatschappijen die de vorm hebben aangenomen van een naamloze vennootschap, bieden hun aandeelhouders bij de uitnodiging van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met de erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen de mogelijkheid om hun aandelen te laten inkopen door de vennootschap tegen een prijs die niet hoger is dan de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij,

zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Als er niet voldoende middelen zouden zijn conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen om de prijs te betalen, wordt het recht op betaling ervan opgeschort totdat uitkeringen opnieuw zijn toegelaten. Het op de prijs nog verschuldigde bedrag wordt uitgekeerd voor elke andere uitkering aan aandeelhouders. Op dat bedrag is geen interest verschuldigd.

§5. Sociale huisvestingsmaatschappijen die op 31 december 2022 niet erkend zijn als woonmaatschappij conform paragraaf 2 en niet tijdelijk erkend zijn als woonmaatschappij conform paragraaf 3, verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang vanaf 1 januari 2023. De tijdelijk erkende woonmaatschappijen die op 30 juni 2023 niet erkend zijn conform paragraaf 3, verliezen van rechtswege hun tijdelijke erkenning. In beide gevallen heeft het verlies van de erkenning van rechtswege de ontbinding als vermeld in artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals dat geldt op de dag voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet, tot gevolg. De aandeelhouders ontvangen, na de aanzuivering van het passief van de sociale huisvestingsmaatschappij, maximum de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Het vermogen dat daarna overblijft, gaat over op een of meer door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappijen.

§6. Sociale verhuurkantoren die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, kunnen die erkenning behouden tot uiterlijk 30 juni 2023, zolang ze aan die erkenningsvoorwaarden blijven voldoen. De aldus erkende sociale verhuurkantoren kunnen tot die datum de financiering blijven genieten conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals die golden de dag voor de inwerkingtreding van dit decreet. Ze verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang vanaf 1 juli 2023.

Vanaf de datum van het verlies van erkenning conform het eerste lid, treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen het sociaal verhuurkantoor en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden van artikel 4.20 tot en met 4.23 en van artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals die golden voor de inwerkingtreding van dit decreet.

§7. Sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, blijven met behoud van de toepassing van dit artikel tot en met artikel 215, tot aan de afsluiting van hun vereffening onderworpen aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet. Niettegenstaande andersluidende bepalingen en in aanvulling van artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing vóór de inwerkingtreding van dit decreet, kunnen zij onroerende goederen uit de hand overdragen aan woonmaatschappijen of sociale huisvestingsmaatschappijen, op voorwaarde dat de overdracht gebeurt onder de opschortende voorwaarde dat die sociale huisvestingsmaatschappij erkend wordt als woonmaatschappij.

Art. 203. Woonmaatschappijen, vermeld in artikel 202, §2 en §3, van dit decreet, die niet voldoen aan artikel 4.39/2, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 80 van dit decreet, kunnen niettemin erkend worden als woonmaatschappij. Tot de datum waarop ze aan artikel 4.39/2, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voldoen, gelden voor deze woonmaatschappijen in afwijking van dat artikel de volgende regels:

- 1° andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, kunnen geen effecten verwerven of op een andere wijze meer stemrechten verkrijgen. In afwijking daarvan kunnen bestaande aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen aandelen verwerven in het kader van vennootschapsrechtelijke herstructureringsoperaties met een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij;
- 2° elke overdracht van effecten wordt betekend aan de woonmaatschappij;
- 3° andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, nemen niet deel aan de stemming in de algemene vergadering van de vennootschap met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen;
- 4° andere aandeelhouders dan gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, mogen gezamenlijk alleen aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één.;
- 5° de statuten van de woonmaatschappij kunnen bepalen dat de aandeelhouders andere dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, gezamenlijk ten hoogste één bestuurder mogen voordragen; de andere bestuurders worden altijd voorgedragen door het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en OCMW's.

Overeenkomsten of afspraken die tot doel of tot gevolg hebben dat van de bepalingen van het eerste lid, 1°, 3° of 4° wordt afgeweken, zijn nietig.

Elke overdracht van effecten aan andere personen dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, is van rechtswege nietig. Elke overdracht van effecten waardoor de gezamenlijke stemrechten van de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, niet langer op elk moment meer dan 50% van het totale aantal stemrechten verbonden aan de aandelen uitmaken, is van rechtswege nietig als, binnen een termijn van drie maanden na de overdracht, die stemrechten, door middel van een uitgifte van nieuwe aandelen of statutenwijziging, niet boven de 50% worden gebracht.

De Vlaamse Regering kan slechts gebruik maken van haar recht zoals vermeld in artikel 4.39/4, zoals ingevoegd bij artikel 82 van dit decreet, op voorwaarde dat de stemrechten van andere personen dan het Vlaams Gewest, de provincies, gemeenten en OCMW's daardoor verhoudingsgewijs ten opzichte van het totaal aantal stemrechten niet verminderen.

Art. 204. In afwijking van artikel 4.39/5 zoals ingevoegd bij artikel 84 van dit decreet, mogen in woonmaatschappijen die zijn erkend conform artikel 202, §2 of §3 van dit decreet, zittende bestuurders hun mandaat uitoefenen tot uiterlijk zes maanden na de eedaflegging van het nieuwe college van burgemeester en schepenen na de eerstvolgende algehele vernieuwing van de gemeenteraad volgend op de inwerkingtreding van dit decreet. In dat geval mogen na de erkenning van de woonmaatschappij geen nieuwe bestuurders worden aangesteld of mandaten van bestuurders worden verlengd zolang hun totale aantal hoger is dan toegelaten door artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals ingevoegd bij artikel 84 van dit decreet.

Art. 205. Als een sociale huisvestingsmaatschappij heeft toegelaten dat sociale huurders inschreven op aandelen ter vervanging van de storting van een huurwaarborg, worden de betrokken aandeelhouders op de datum van de inwerkingtreding van dit decreet geacht van rechtswege uit te treden met die aandelen. Het scheidingsaandeel waarop de sociale huurder recht heeft, wordt van rechtswege omgeboekt tot een huurwaarborg.

Woonmaatschappijen die de rechtsopvolger zijn of die onroerende goederen hebben verworven van een sociale huisvestingsmaatschappij waarbij de toepassing van het eerste lid betrekking had op 25% van de aandelen of meer, maken toepassing van artikel 4.39/5, §4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 84 van dit decreet.

Art. 206. §1. In afwijking van artikel 4.38, §1 en §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 74 van dit decreet, gelden voor woonmaatschappijen die erkend zijn conform artikel 202, §2, de bepalingen van dit artikel.

§2. De woonmaatschappij ontplooit vanaf haar erkenning geen nieuwe activiteiten buiten het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

De woonmaatschappij beperkt uiterlijk vanaf 1 januari 2028 haar activiteiten tot het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

§3. De woonmaatschappij verwerft zo snel mogelijk minstens het beheer van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van sociale huisvestingsmaatschappijen, andere woonmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en het Vlaams Woningfonds. Uiterlijk op 1 januari 2028 verwerft de woonmaatschappij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen van het Vlaams Woningfonds, van andere woonmaatschappijen of van de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen die tot de dag voor de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn. De Vlaamse regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, aan een woonmaatschappij, onder de voorwaarden die ze bepaalt, hiervoor subsidies verlenen.

§4. De woonmaatschappij draagt zo snel mogelijk minstens het beheer van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die buiten haar

werkingsgebied liggen over aan de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen liggen. Uiterlijk op 1 januari 2028 draagt de woonmaatschappij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen over aan de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen liggen.

Art. 207. Op vennootschapsrechtelijke herstructurerings gestart na de inwerkingtreding van dit decreet, tot 30 juni 2023, waarbij een sociale huisvestingsmaatschappij is betrokken, zal uitsluitend Boek 12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van toepassing zijn, voor zover daarvan in dit decreet niet wordt afgeweken.

Art. 208. De uitgifte van nieuwe soorten van aandelen, het afschaffen van één of meer soorten, het gelijkstellen van de rechten verbonden aan een soort van aandelen met de rechten van een andere soort, het rechtstreeks of onrechtstreeks wijzigen van de rechten verbonden aan een soort, de uitgifte van nieuwe aandelen die niet evenredig zijn aan het aantal uitgegeven aandelen binnen elke soort, met het oog op het voldoen aan de bepalingen van boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn uitsluitend onderworpen aan het aanwezigheidsquorum, de meerderheidsvereiste en de procedure van de statutenwijziging in het algemeen.

Onderafdeling 2. Overdrachten aan sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen

Art. 209. §1. Sociale verhuurkantoren met de rechtsvorm van een vzw kunnen conform artikel 12:103 en 12:1, §1, tweede lid, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een algemeenheid of een bedrijfstak om niet overdragen aan een woonmaatschappij of aan een sociale huisvestingsmaatschappij, op voorwaarde dat de overdracht gebeurt onder de opschortende voorwaarde dat die sociale huisvestingsmaatschappij erkend wordt als woonmaatschappij.

Aan het voorstel van overdracht wordt een staat van activa en passiva van het sociale verhuurkantoor gehecht, die niet meer dan drie maanden vóór de algemene vergadering, respectievelijk de vergadering van het bestuursorgaan die over het voorstel tot overdracht moet besluiten is afgesloten, waarbij de activa en passiva worden gewaardeerd tegen werkelijke waarde.

§2. Het bedrag van het nettoactief van het sociale verhuurkantoor respectievelijk van de nettowaarde van de overgedragen bedrijfstak, zoals dat respectievelijk blijkt uit de staat, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, wordt in de jaarrekening van de sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij uitgedrukt en op een onbeschikbare reserverekening geboekt.

§3. Het bedrag, vermeld in paragraaf 2, wordt niet aan de aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij terugbetaald of uitgekeerd, in welke vorm dan ook.

In geval van vereffening, zelfs als de vennootschap niet langer als sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij is erkend, geeft de vereffenaar aan dat bedrag de bestemming die door de Vlaamse Regering wordt bepaald.

Bij een schending van het eerste of het tweede lid zijn de leden van het bestuursorgaan of de vereffenaar, in voorkomend geval hoofdelijk, gehouden tot betaling van de uitgekeerde sommen of tot herstel van de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de hierboven gestelde eisen inzake de bestemming van het bedrag, vermeld in paragraaf twee en het eerste en tweede lid van deze paragraaf. De vordering kan worden ingeleid door de entiteit van de Vlaamse Overheid bevoegd voor het woonbeleid, de toezichthouder, de VMSW, het openbaar ministerie, een aandeelhouder of elke belanghebbende derde. De aldus geïnde bedragen worden op een onbeschikbare reserverekening van de vennootschap gestort, of krijgen de bestemming die door de Vlaamse Regering is bepaald.

De personen, vermeld in het derde lid, kunnen eveneens tegen de begunstigen een vordering instellen als ze bewijzen dat die begunstigen kennis hadden van de onrechtmatigheid van de terugbetaling of uitkering in hun voordeel of, gelet op de omstandigheden, daarvan niet onkundig konden zijn.

Art. 210. §1. Sociale verhuurkantoren met de rechtsvorm van een OCMW of welzijnsvereniging kunnen hun activiteiten en vermogensbestanddelen in het kader van de sociale verhuur om niet of ten bezwarende titel overdragen aan een woonmaatschappij bevoegd voor het werkingsgebied, op overeenkomstige wijze als voorzien in artikel 12:103 en artikel 12:1, §1, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen als algemeenheid of bedrijfstak.

In het geval van een overdracht om niet van een algemeenheid of bedrijfstak, wordt aan het voorstel van overdracht een staat van activa en passiva gehecht, die niet meer dan drie maanden vóór de algemene vergadering, respectievelijk de vergadering van het bestuursorgaan die over het voorstel tot overdracht moet besluiten is afgesloten, waarbij de over te dragen activa en passiva worden gewaardeerd tegen werkelijke waarde.

§2. De nettowaarde van de door een OCMW of welzijnsvereniging om niet overgedragen vermogensbestanddelen of bedrijfstak, respectievelijk het bedrag van het nettoactief van de welzijnsvereniging die als algemeenheid om niet wordt overgedragen, worden in de jaarrekening van de woonmaatschappij uitgedrukt en op een onbeschikbare reserverekening geboekt.

§3. Het bedrag, vermeld in paragraaf 2, wordt niet aan de aandeelhouders van de woonmaatschappij terugbetaald of uitgekeerd, in welke vorm dan ook.

In geval van vereffening, zelfs als de vennootschap niet langer als woonmaatschappij is erkend, geeft de vereffenaar aan dat bedrag de bestemming die door de Vlaamse Regering wordt bepaald.

Bij een schending van het eerste of het tweede lid zijn de leden van het bestuursorgaan of de vereffenaar, in voorkomend geval hoofdelijk, gehouden tot betaling van de terugbetaalde of uitgekeerde sommen of tot herstel van de

gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de hierboven gestelde eisen inzake de bestemming van het bedrag, vermeld in paragraaf 2 en het eerste en tweede lid van deze paragraaf. De vordering kan worden ingeleid door de entiteit van de Vlaamse Overheid bevoegd voor het woonbeleid, de toezichthouder, de VMSW, het openbaar ministerie, een aandeelhouder of elke belanghebbende derde. De aldus geïnde bedragen worden op een onbeschikbare reserverekening van de vennootschap gestort, of krijgen de bestemming die door de Vlaamse Regering is bepaald.

De personen, vermeld in het derde lid, kunnen eveneens tegen de begunstigen een vordering instellen als ze bewijzen dat die begunstigen kennis hadden van de onrechtmatigheid van de terugbetaling of uitkering in hun voordeel of, gelet op de omstandigheden, daarvan niet onkundig konden zijn.

Art. 211. Sociale verhuurkantoren maken hun niet-aangewende overgedragen saldi van de ontvangen subsidies over aan de woonmaatschappij aan wie zij hun vermogensbestanddelen overdragen. De ontvangende woonmaatschappij reserveert deze bedragen voor toekomstige kosten verbonden aan niet-recupereerbare huurschade of definitief niet-recupereerbare huurvorderingen die voortvloeien uit de activiteiten bedoeld in artikel 4.40, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 88 van dit decreet.

Art. 212. In afwijking van artikel 4 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het oud Burgerlijk Wetboek en artikel 31 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 draagt het sociaal verhuurkantoor of de woonmaatschappij bij de totstandkoming van een woonmaatschappij de hoofdhuurovereenkomst met een of meer verhuurders op de private huurmarkt over aan de woonmaatschappij zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder of verhuurders.

Bij herstructureringen of overdrachten naar aanleiding van de totstandkoming van een woonmaatschappij worden contractuele bedingen in huurovereenkomsten die kaderen in de opdrachten, vermeld in artikel 4.55, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit decreet, of in artikel 4.40, 4°, 5° of 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 88 van dit decreet, die voorzien in het recht van vervroegde beëindiging wegens controlewijziging, buiten werking gesteld.

Art. 213. De Vlaamse Regering kan bijzondere regels vaststellen om, als een sociale huisvestingsmaatschappij, een sociaal verhuurkantoor, een woonmaatschappij, een gemeente, een OCMW of het Vlaams Woningfonds zakelijke rechten op woningen of percelen overdraagt tegen een vergoeding anders dan in aandelen, aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij, de subsidies die de overdrager heeft ontvangen, geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen.

Na eventuele verrekening van de subsidies, vermeld in het eerste lid, ligt de kostprijs niet hoger dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde, die wordt bepaald aan de hand van de laatste goedgekeurde jaarrekening of van een

recentere staat van activa en passiva, die in de vennootschappen waar een commissaris is benoemd door hem wordt beoordeeld. De niet-afgeschreven netto-boekwaarde is de niet-afgeschreven boekwaarde van de terreinen en de gebouwen die op de terreinen in kwestie zijn verricht, verminderd met de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies.

In geen enkel geval kan de kostprijs hoger zijn dan de waarde van het onroerend goed die bepaald is door het een schattingsverslag als vermeld in artikel 4.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Onderafdeling 3. Financiële gevolgen

Art. 214. De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een door haar erkende vennootschap of vereniging, die haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen met dit decreet in overeenstemming moet brengen, geheel of gedeeltelijk compenseren door een subsidie te verlenen. De Vlaamse Regering stelt daarvoor de nadere regels vast.

Afdeling 2. Overgangsbepalingen met betrekking tot de wijzigingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 215. Voor de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 2020 gesloten zijn, worden alleen de personen, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) of b), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 1 januari 2020, beschouwd als huurder als vermeld in artikel 6.1, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 155 van dit decreet.

De huurder die vóór de inwerkingtreding van artikel 155 van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 6.11, derde en vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 155 van dit decreet, wordt beschouwd als huurder als vermeld in artikel 6.1, 1°, b), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 155 van dit decreet.

Art. 216. Voor de toepassing van de voorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 163 van dit decreet, worden alleen de beëindigingen van de huurovereenkomsten die plaatsvinden vanaf de inwerkingtreding van artikel 163 van dit decreet, in aanmerking genomen.

Art. 217. Het toewijzingsreglement dat is opgemaakt op basis van artikel 6.12, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 167 van dit decreet, vervalt op het ogenblik dat het toewijzingsreglement dat is opgemaakt op basis van artikel 6.12, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door dit decreet, in werking treedt, met dien verstande dat het in ieder geval vervalt na 3 jaar na de inwerkingtreding van artikel 167 van dit decreet.

Art. 218. Voor de huurder die vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 175 van dit decreet, een sociale huurwoning huurt, en die aan de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 175 van dit decreet, moest voldoen, blijft de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht voor de datum van de inwerkingtreding van artikel 175 van dit decreet, gelden. De verhuurder brengt de personen die op het ogenblik van de inwerkingtreding van artikel 175 van dit decreet, kandidaat-huurder zijn, uitdrukkelijk op de hoogte van de nieuwe huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In afwijking van het eerste lid, geldt de nieuwe huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 175 van dit decreet voor de persoon die na de inwerkingtreding van artikel 175 van dit decreet opnieuw huurder wordt van een sociale huurwoning, tenzij dat het gevolg is van een gedwongen herhuisvesting wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop.

Art. 219. De personen die op het ogenblik van de inwerkingtreding van artikel 175 van dit decreet, huurder zijn, hebben een termijn van drie maanden om te voldoen aan de huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door dit decreet.

Art. 220. Voor de huurder die vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 179 van dit decreet, een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor, is boek 6, deel 10, titel 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing, met dien verstande dat het woonrecht waarover de huurder beschikt, berekend wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 179 van dit decreet.

Voor de huurder die een huurovereenkomst heeft gesloten met toepassing van artikel 6.28, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 179 van dit decreet, wordt het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 179 van dit decreet, geacht een aanvang te hebben genomen op het ogenblik waarop de vermelde huurovereenkomst een aanvang heeft genomen.

Afdeling 3. Andere overgangsbepalingen

Art. 221. §1. Indieners van een beroep als vermeld in artikel 3.14, 3.15, 3.26 of 3.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat ingediend wordt vóór de inwerkingtreding van dit decreet, worden mondeling gehoord als ze daarom verzoeken in hun beroepschrift.

Dat geldt eveneens voor alle andere indieners van een beroep met betrekking tot dezelfde procedure, ook al dateert hun beroepschrift van na de inwerkingtreding van dit decreet.

§2. De beslissingstermijn van de Vlaamse Regering wordt voor de gevallen, vermeld in paragraaf 1, verlengd tot vier maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde

beroep als het een beroep als vermeld in artikel 3.14 of 3.26 betreft, of tot vier maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester als het een beroep als vermeld in artikel 3.15 of 3.27 betreft.

Hoofdstuk 9. Bekrachtigingsbepaling

Art. 222. De volgende regelingen worden bekrachtigd:

- 1° het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid;
- 2° artikel 1 tot en met 63 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid.

Hoofdstuk 10. Inwerkingtredingsbepalingen

Art. 223. Dit decreet treedt in werking op de tiende dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van:

- 1° artikel 3, 16, 11°, artikel 18, 19, 30, 32, 1°, artikel 41 tot en met 49, 51, 73, 74, 78, 79, 131 en 132 die in werking treden op 1 januari 2023;
- 2° artikel 10 dat in werking treedt vanaf het aanslagjaar 2023;
- 3° artikel 155, 156, 158 tot en met 192 waarvoor de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding bepaalt.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE