



## **Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen**

### **Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;
- het Energiedecreet van 8 mei 2009, artikel 8.2.1 en artikel 8.3.1/1, ingevoegd bij het decreet van 17 februari 2017 en gewijzigd bij de decreten van 30 oktober 2010, 16 december 2018 en 9 juli 2021;
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 5.4.3, gewijzigd bij de decreten van 25 april 2014 en bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, bekrachtigd bij het decreet van 9 juli 2021;
- het decreet van 15 juli 2011 houdende vaststelling van de algemene regels waaronder in de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest periodieke plan- en rapporteringsverplichtingen aan lokale besturen kunnen worden opgelegd, artikel 4, §1;
- het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 10.2.2, vervangen bij het decreet van 13 juli 2018;
- de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, artikel 3.1.0.0.6, vervangen bij het decreet van 22 juni 2018;
- het Bestuursdecreet van 7 december 2018, artikel III.5;
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, §1, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 2.4, artikel 2.27 en 3.12, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.1/1, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.2, §1, artikel 4.13, §2, artikel 4.16, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.17, eerste lid, 2°, 6° en 11°, artikel 4.19, eerste lid, 3°, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021 artikel 4.20 en 4.21, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.25, 4°, artikel 4.27 en 4.31, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.36 en 4.37, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.38, §4, §6 en §7, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.39/1, 4.39/2, 4.39/4, 4.39/5, §3, §4 en §7, en artikel 4.39/6, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.40, 4°, 5° en 6° vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.42, 4.43 en 4.45, §7, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.46/7, 4°, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.46/9, artikel 4.46/10 en artikel 4.46/11, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.47, eerste lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.48, derde lid, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.50, 4.51, eerste lid, 1°, 2° en 7°, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel, 4.53/2, artikel 4.53/3 en artikel 4.53/4 ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.64, artikel 4.79, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 5.20,

artikel 5.21, artikel 5.22, artikel 5.33, artikel 5.53, artikel 5.65, artikel 5.68, artikel 5.69, artikel 5.71, artikel 5.73, artikel 5.74, artikel 5.75, artikel 5.75/1, ingevoegd bij decreet van 19 november 2021 tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 5.91 en artikel 5.106, §1, gewijzigd bij het decreet van 9 juli;  
- het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, artikel 72, 202, 203, 205, §2 en §7, 206, 214 en 216.

### **Vormvereisten**

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 11 oktober 2021.
- De Raad van State heeft advies 70.325/3 gegeven op 25 november 2021, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

### **Initiatiefnemer**

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

Na beraadslaging,

### DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen

**Artikel 1.** In artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 maart 2012 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016, 17 juli 2020 en 11 september 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 9°, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in het tweede lid, 9°, b), worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Hoofdstuk 2. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de declaratieve attestering van het bestaan, het niet-bestaan of het verval van het woonrecht in de zin van artikel 5.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

**Art. 2.** In artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de declaratieve attestering van het bestaan, het niet-bestaan of het verval van het woonrecht in de zin van artikel 5.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het Energiebesluit van 19 november 2010

**Art. 3.** In artikel 1.1.1, §2, van het Energiebesluit van 19 november 2010, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 september 2021, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 99° wordt opgeheven;

2° er wordt een punt 108°/3 ingevoegd: "108°/3 Woonmaatschappij: de vennootschap zoals vermeld in artikel 4.36, §1 van de Vlaamse Codex wonen van 2021".

**Art. 4.** In artikel 5.6.1, eerste lid, 9°, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 september 2012, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 5.** In artikel 5/1.5.1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 1 februari 2019, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 6.** In artikel 6.4.1/8 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 5°, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° in het vierde lid wordt de zin "Sociale huisvestingsmaatschappijen komen echter niet in aanmerking voor begeleiding voor de uitvoering van energiebesparende investeringen." vervangen door de zin "Woonmaatschappijen komen enkel in aanmerking voor begeleiding voor de uitvoering van energiebesparende investeringen voor de verhuur overeenkomstig artikel 4.40, 4° van de Vlaamse Codex Wonen 2021.".

**Art. 7.** In artikel 6.4.1/9, eerste lid, 5°, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 september 2012 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 november 2013, worden de woorden "sociaal verhuurkantoor" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 8.** Artikel 6.4.1/9, derde lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 september 2012 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 november 2013 wordt vervangen door:

“Woonmaatschappijen komen enkel in aanmerking voor woningen, wooneenheden en woongebouwen verhuurd overeenkomstig artikel 4.40, 4° van de Vlaamse Codex Wonen 2021.”.

**Art. 9.** Artikel 6.4.1/9/1, tweede lid van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 september 2012 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 november 2013 wordt vervangen door:

“Woonmaatschappijen komen enkel in aanmerking voor woningen, wooneenheden en woongebouwen verhuurd overeenkomstig artikel 4.40, 4° van de Vlaamse Codex Wonen 2021.”.

**Art. 10.** In artikel 7.9.2, §2, vierde lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 2017, worden de woorden “sociaal verhuurkantoor” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Hoofdstuk 4. Wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013

**Art. 11.** In artikel 3.1.0.0.3, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, worden de woorden “sociale verhuurkantoren” vervangen door het woord “woonmaatschappijen” en wordt de zinsnede “artikel 2.1.4.0.1, § 2, eerste lid, 5°” vervangen door de zinsnede “artikel 2.1.4.0.1, §2, eerste lid, 3°”.

Hoofdstuk 5. Wijziging van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014

**Art. 12.** In artikel 11.2.10, eerste lid, 2°, van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2018, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

**Art. 13.** In artikel 1.2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 17°, a), worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

2° in punt 17°, a), worden punt 2) en 3) vervangen door wat volgt:

“2) het bestuursorgaan;  
3) het orgaan van dagelijks bestuur;”;

3° in punt 17°, b), worden de woorden “huishoudelijk reglement” vervangen door de woorden “intern reglement”;

4° in punt 19° wordt het woord "SVK" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

5° in punt 21° worden de woorden "huishoudelijk reglement" vervangen door de woorden "intern reglement" en worden de woorden "de raad van bestuur" vervangen door de woorden "het bestuursorgaan";

6° in punt 21° worden tussen de woorden "door het" en het woord "directiecomité" de woorden "orgaan van dagelijks bestuur of het" ingevoegd;

7° in punt 65° worden de woorden "de raad van bestuur" vervangen door de woorden "het bestuursorgaan";

8° in punt 78° wordt de zinsnede ", sociale huisvestingsmaatschappij of SVK" vervangen door de woorden "of woonmaatschappij";

9° in punt 95° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

10° in punt 101° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

11° in punt 106° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij";

12° in punt 116° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

13° punt 130° wordt opgeheven;

14° in punt 131° worden de woorden "een SVK" vervangen door de woorden "een woonmaatschappij".

**Art. 14.** In artikel 2.7, 5°, b), van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen die en het SVK dat" vervangen door de woorden "woonmaatschappij die".

**Art. 15.** In artikel 2.14, tweede lid, 5°, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen die actief zijn" vervangen door de woorden "woonmaatschappij die actief is".

**Art. 16.** In artikel 2.15, tweede lid, 7° en 8°, van hetzelfde besluit worden de woorden "het SVK" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

**Art. 17.** In artikel 2.16, eerste lid, 5°, b), van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij en bij een SVK" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 18.** In artikel 2.45, 1°, van hetzelfde besluit wordt het woord "SVK" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 19.** In artikel 2.48 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° wordt de zinsnede „, de sociale huisvestingsmaatschappijen of de SVK's” vervangen door de woorden „of de woonmaatschappijen”;

2° in punt 2°, inleidende zin, worden de woorden „sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord „woonmaatschappijen”.

**Art. 20.** In artikel 3.23, 5°, van hetzelfde besluit wordt het woord „SVK” vervangen door het woord „woonmaatschappij”.

**Art. 21.** In artikel 3.40, 5°, van hetzelfde besluit wordt het woord „SVK” vervangen door het woord „woonmaatschappij”.

**Art. 22.** In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 januari 2021, wordt vóór artikel 4.1 een opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

„Hoofdstuk 1. Normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen”.

**Art. 23.** In artikel 4.1 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de inleidende zin worden de woorden „deze titel” vervangen door de woorden „dit hoofdstuk”;

2° in punt 2°, c), worden de woorden „sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord „woonmaatschappij”;

3° in punt 2° worden punt d) tot en met f) opgeheven.

**Art. 24.** In artikel 4.2, derde lid, van hetzelfde besluit wordt tussen de woorden „bescheiden huurwoningen” en het woord „is” de zinsnede „of sociale huurwoningen die worden gefinancierd op de wijze, vermeld in artikel 4.10, 2°, h),” ingevoegd.

**Art. 25.** In artikel 4.4, §1, tweede lid, 4°, van hetzelfde besluit worden de woorden „sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord „woonmaatschappijen”.

**Art. 26.** Aan boek 4, deel 1, titel 1, van hetzelfde besluit wordt een hoofdstuk 2, dat bestaat uit artikel 4.4/1 tot en met 4.4/4, toegevoegd, dat luidt als volgt:

„Hoofdstuk 2. Herinvesteringsverplichting

Art. 4.4/1. §1. Een initiatiefnemer als vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voldoet aan de herinvesteringsverplichting, vermeld in artikel 4.1/1 van de voormelde codex, door de venale waarde van de

sociale huurwoning te herinvesteren in de sociale huisvestingssector op een of meer van de volgende manieren:

- 1° de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen, vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, van dit besluit;
- 2° de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, van dit besluit;
- 3° de investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij;
- 4° de versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij als de VMSW op basis van haar kredietwaardigheidsbeoordeling van de woonmaatschappij oordeelt dat dat noodzakelijk is;
- 5° de vervroegde terugbetaling van de leningen die voor de financiering van de sociale huurwoning, vermeld in artikel 4.1/1, eerste lid, van de voormelde codex, is opgenomen bij de VMSW, het Financieringsfonds of Vlabinvest apb;
- 6° een inbreng in de woonmaatschappij.

§2. Behalve in het geval, vermeld in paragraaf 1, 4°, herinvesteren woonmaatschappijen minstens 50% van de venale waarde, die overblijft na eventuele terugbetaling van de leningen die nog uitstaan op de sociale huurwoning, vermeld in artikel 4.1/1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in verrichtingen voor de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen als vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, van dit besluit.

§3. De venale waarde wordt bij verkoop van de sociale huurwoning bepaald conform de definitie, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 57°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De venale waarde wordt bij stopzetting van de sociale verhuring of bij bestemmingswijziging van de sociale huurwoning bepaald door een schattingsverslag als vermeld in artikel 4.5 van de voormelde codex.

Art. 4.4/2. Woonmaatschappijen mogen met toepassing van artikel 4.4/1, §2, de overige 50% van de venale waarde, die overblijft na eventuele terugbetaling van de leningen die nog uitstaan op de sociale huurwoning, herinvesteren op de manier zoals voorzien in artikel 4.4/1, §1, 3°.

Bij de goedkeuring van de jaarlijkse financiële planning, motiveert de woonmaatschappij het doeleinde van elk bedrag waarin in toepassing van het eerste lid zal worden geherinvesteerd.

In het jaarverslag rapporteert de woonmaatschappij over de effectieve bestedingen, vermeld in het tweede lid.

Art. 4.4/3. In uitvoering van artikel 4.4/1, §1, 4° stelt het orgaan van de VMSW, dat in uitvoering van de artikelen 4.38 en 4.65 de kredietwaardigheid beoordeelt, het bedrag vast dat ontstaan is of zal ontstaan naar aanleiding van de herinvesteringsverplichting dat mag worden aangewend ter versterking van de financiële leefbaarheid, evenals de eventuele voorwaarden die daarvoor moeten worden nageleefd.

De voorwaarden moeten deel uitmaken van een door de woonmaatschappij en het orgaan van de VMSW, vermeld in het eerste lid, goedgekeurd plan van aanpak, dat concrete en meetbare voorstellen bevat, die leiden tot een verbetering van de financiële leefbaarheid, en waarvan de uitvoering opgevolgd wordt door het orgaan van de VMSW dat in uitvoering van artikel 4.38 en artikel 4.65 bevoegd is voor het opvolgen van de financiële situatie van de initiatiefnemer.

Art. 4.4/4. Een inbreng in de woonmaatschappij, zoals beschreven in artikel 4.4/1, §1, 6°, kan de vorm aannemen van hetzij een inbreng van een geldsom tegen uitgifte van aandelen door de woonmaatschappij, zoals bedoeld in artikel 1:8 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, hetzij een kapitaalsubsidie.

De aandelen die de initiatiefnemer ontvangt in ruil voor de inbreng van een geldsom kunnen een dividend opleveren van maximaal de helft van de rentevoet vermeld in artikel 4.46/3, 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De initiatiefnemer kan bij overdracht van die aandelen, ongeacht de oorzaak daarvan, niet meer ontvangen als prijs of scheidingsaandeel dan de nominale waarde van de door de aandeelhouder werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng daarvan. In het geval van een uittreding of uitsluiting van de initiatiefnemer, of ontbinding van de woonmaatschappij, zal het scheidingsaandeel, respectievelijk de teruggenomen nominale waarde van de door de aandeelhouder werkelijk gestorte en de nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng door de initiatiefnemer worden geherinvesteerd overeenkomstig artikel 4.1/1 van de voormelde codex.

Art. 4.4/5. De minister kan de modaliteiten bepalen waaronder initiatiefnemers kunnen herinvesteren op de manieren, vermeld in artikel 4.4/1, §1, 3°, 4° en 6°.

Art. 4.4/6. De initiatiefnemer toont aan dat hij aan de herinvesteringsverplichting, vermeld in artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, heeft voldaan door jaarlijks in het jaarverslag in een verantwoording te voorzien over de evolutie van de herinvesteringsverplichting.

Een herinvestering door woonmaatschappijen als vermeld in artikel 4.4/1, §1, 1° en 2°, is alleen geldig als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de uitgave verloopt via de rekening-courant die die initiatiefnemer aanhoudt bij de VMSW;
- 2° de uitgave, vermeld in punt 1°, betreft een niet-gesubsidieerd gedeelte van een verrichting.

Art. 4.4/7. Gemeenten, OCMW's, welzijnsverenigingen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen ter uitvoering van artikel 4.1/1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 met een gemotiveerd verzoekschrift bij de minister beroep aantekenen tegen de oplegging van een administratieve geldboete.



De minister brengt binnen vijftien dagen na de dag waarop hij het verzoekschrift heeft ontvangen, de verzoeker op de hoogte van zijn beslissing tot inwilliging of afwijzing van het beroep. Als de minister geen kennisgeving doet binnen de voorgeschreven termijn, wordt de minister geacht het verzoek te hebben toegestaan.

Tegen de beslissing, vermeld in het tweede lid, kan de verzoeker beroep instellen conform de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973.

Art. 4.4/8. Met uitzondering van het Vlaams Woningfonds wendt de overdrager, vermeld in artikel 4.38, §7, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de overblijvende middelen aan conform de bepalingen van dit hoofdstuk. De woonmaatschappijen herinvesteren de overblijvende middelen van een overdracht als vermeld in artikel 4.38, §7, tweede lid, van de voormelde codex, binnen de subsidiabele prijsplafonds van verrichtingen voor de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen, vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, van dit besluit.

De minister bepaalt de nadere regels voor de aanwending van de overblijvende middelen, vermeld in artikel 4.38, §7, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, door het Vlaams Woningfonds.”.

**Art. 27.** In artikel 4.10, 4°, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt c) worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

2° punt d) tot en met f) worden opgeheven.

**Art. 28.** Aan artikel 4.15, §1, vijfde lid, van hetzelfde besluit wordt de volgende zin toegevoegd:

“Dat lokaal woonoverleg kan digitaal of via e-mail gehouden worden.”.

**Art. 29.** In artikel 4.18 van hetzelfde besluit wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§1/1. Een gemeente kan na overleg met de initiatiefnemer beslissen om een of meer andere projecten op haar grondgebied, die zijn opgenomen in de projectenlijst, om te wisselen voor een ander project dat betrekking heeft op maximaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen, en waarvoor een lokale woontoets als vermeld in artikel 4.16, §1, eerste lid, is aangevraagd, op voorwaarde dat dat andere project behoort tot een van de categorieën van projecten, vermeld in artikel 4.16, §1, tweede lid, 1°, 2° en 3°. Voor dat project voert de gemeente een lokale woontoets uit die alleen betrekking heeft op de aangelegenheden, vermeld in artikel 4.16, §1, eerste lid, 1° en 3°.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt alleen tot een verrichting die deel uitmaakt van het project, de fase van de opname in de meerjarenplanning of een verdere fase heeft doorlopen.”

**Art. 30.** In artikel 4.20 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 31.** In artikel 4.23 van hetzelfde besluit wordt paragraaf 1 vervangen door wat volgt:

“§1. De VMSW neemt, rekening houdend met het financiële kader, een beslissing over de opname in de meerjarenplanning van bouw- en investeringsverrichtingen die principieel in aanmerking komen voor opname in de meerjarenplanning.

Een CBO-oproep waarvan het voorontwerp gunstig is geadviseerd door de VMSW en die tot de onderhandelingsfase kan toetreden, komt principieel in aanmerking voor opname in de meerjarenplanning.

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

**Art. 32.** In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, afdeling 1, onderafdeling 4, sectie 4, van hetzelfde besluit wordt een artikel 4.27/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.27/1. Bij de aanvraag van de toewijzing op het jaarbudget brengt de initiatiefnemer de VMSW op de hoogte van de uitgaven die hij via de rekening-courant wil laten verlopen in het kader van de herinvesteringsverplichting, conform de modaliteiten, vermeld in titel 1, hoofdstuk 2.”

**Art. 33.** In artikel 4.28 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een zevende lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de VMSW van oordeel is dat het verzoek tot toewijzing op het jaarbudget onvolledig is, vraagt ze bijkomende documenten of inlichtingen aan de initiatiefnemer. In dat geval wordt de termijn, vermeld in het zesde lid, geschorst. De voormelde termijn begint opnieuw te lopen op de zevende dag na de dag waarop de VMSW alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.”;

2° aan paragraaf 2 wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de VMSW van oordeel is dat het verzoek tot toewijzing op het jaarbudget onvolledig is, vraagt ze bijkomende documenten of inlichtingen aan de initiatiefnemer. In dat geval wordt de termijn, vermeld in het derde lid, geschorst. De voormelde termijn begint opnieuw te lopen op de zevende dag na

de dag waarop de VMSW alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.”.

**Art. 34.** In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 januari 2021, wordt een artikel 4.29/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.29/1. Als de initiatiefnemer na de bestelling van een infrastructuur-, bouw- of investeringsverrichting door overmacht afwijkt van het gunningsdossier, blijft de toewijzing op het jaarbudget behouden, op voorwaarde dat er een oplossing wordt uitgewerkt binnen de mogelijkheden, vermeld in het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten.

De VMSW past het bedrag dat op een jaarbudget is toegewezen, en het prijsplafond voor die verrichting aan. De VSMW doet die aanpassing rekening houdend met de nieuwe omstandigheden en de prijsplafonds die zijn opgenomen in boek 5, deel 2, titel 1 en titel 3. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op het prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.”.

**Art. 35.** In artikel 4.30 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, 2°, wordt het woord “drie” vervangen door het woord “twee”;

2° in paragraaf 1, tweede lid, 4°, wordt het woord “twee” vervangen door het woord “drie” en worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

3° in paragraaf 1, tweede lid, wordt punt 5° opgeheven;

4° in paragraaf 1, tweede lid, wordt het woord “Gemeenten” vervangen door de zinsnede “Gemeenten, zonder stemrecht in de beoordelingscommissie”;

5° in paragraaf 3, eerste lid, 1°, worden de woorden “de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en” opgeheven.

**Art. 36.** In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

“Afdeling 2. Beheer van de eigen middelen van woonmaatschappijen”.

**Art. 37.** In artikel 4.34 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "De erkende huisvestingsmaatschappijen, hierna sociale huisvestingsmaatschappijen te noemen," vervangen door de woorden "De woonmaatschappijen";

2° in het eerste lid worden de woorden "dagelijkse werking" vervangen door de zinsnede "dagelijks bestuur als vermeld in artikel 5:79, tweede lid, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen,";

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

**Art. 38.** In artikel 4.35 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 39.** In artikel 4.37, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

2° de woorden "raad van bestuur" worden vervangen door het woord "bestuursorgaan".

**Art. 40.** In artikel 4.40, tweede lid, 6°, en vierde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 41.** In artikel 4.42 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid, inleidende zin, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij of een gemeente" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° in het tweede lid, 3°, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij";

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

**Art. 42.** In artikel 4.43 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede "De sociale huisvestingsmaatschappij, Vlabinvest apb of een gemeente" vervangen door de zinsnede "De woonmaatschappij of Vlabinvest apb,";

2° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

3° in paragraaf 4, eerste lid, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 43.** In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit wordt afdeling 4, die bestaat uit artikel 4.45, opgeheven.

**Art. 44.** In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van afdeling 5 vervangen door wat volgt:

"Afdeling 5. Behoeftebepaling van woonmaatschappijen die woningen inhuren op de private huurmarkt in het kader van een SVK Pro-oproep".

**Art. 45.** In artikel 4.46 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het woord "SVK's" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden "Een SVK" vervangen door de woorden "Een woonmaatschappij";

3° in paragraaf 2, eerste lid, en tweede lid, 1°, worden de woorden "het SVK" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij";

4° in paragraaf 3, eerste, derde en vierde lid, worden de woorden "het SVK" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

**Art. 46.** In artikel 4.48 van hetzelfde besluit worden de woorden "het SVK" telkens vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

**Art. 47.** In artikel 4.49, tweede lid, 2°, van hetzelfde besluit worden de woorden "het SVK" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

**Art. 48.** In artikel 4.50 van hetzelfde besluit worden de woorden "het SVK" telkens vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

**Art. 49.** Artikel 4.54 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.54. In deze afdeling wordt onder referentiedatum verstaan: de datum waarop de raad van bestuur van de VMSW ingestemd heeft met de verkoop."

**Art. 50.** In artikel 4.55, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "bijlage 9, die bij dit besluit is gevoegd" vervangen door de zinsnede "bijlage 9 of 12, die bij dit besluit zijn gevoegd".

**Art. 51.** In artikel 4.56, §3, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "moet de koper de woning verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop

de aankoopakte verleden is" vervangen door de zinsnede "voldoet de koper binnen een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1."

**Art. 52.** In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 3, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

"Afdeling 2. Algemeen reglement van de leningen van de VMSW aan woonmaatschappijen".

**Art. 53.** In artikel 4.59, 1°, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 54.** In artikel 4.60, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° wordt tussen de zinsnede "de Vlaamse Codex Wonen van 2021," en het woord "volledig" de zinsnede "en die bestemd is voor woonmaatschappijen," ingevoegd;

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

3° punt 3° wordt vervangen door wat volgt:

"3° een lening voor de overdracht van onroerende goederen bij de vorming van woonmaatschappijen, vermeld in artikel 4.38, §4 en §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen."

**Art. 55.** In artikel 4.62, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 3° wordt het jaartal "2021" vervangen door het jaartal "2012";

2° er wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"5° artikel 4.155/1 en artikel 4.155/2 van dit besluit."

**Art. 56.** In artikel 4.64 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 57.** In artikel 4.66 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden de woorden "vermeld in artikel" vervangen door de zinsnede "vermeld in artikel 4.155/1, 4.155/2,".

**Art. 58.** In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 2, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt het opschrift van onderafdeling 3 vervangen door wat volgt:

"Onderafdeling 3. Voorwaarden voor het verstrekken van leningen om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen van woonmaatschappijen, ter uitvoering van artikel 4.24, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

**Art. 59.** Artikel 4.74 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt opgeheven.

**Art. 60.** In artikel 4.75 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° in paragraaf 3 worden de woorden "Sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "Woonmaatschappijen".

**Art. 61.** In artikel 4.76 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

"1° de woonmaatschappijen;"

2° punt 3° wordt opgeheven.

**Art. 62.** In artikel 4.77 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, worden de woorden "die sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door de woorden "die woonmaatschappijen";

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

3° in paragraaf 2 worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 63.** In artikel 4.78, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 64.** In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 4, afdeling 1, onderafdeling 2, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van sectie 1 vervangen door wat volgt:

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

**Art. 65.** In artikel 4.79, §3, van hetzelfde besluit worden de woorden “die sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door de woorden “die woonmaatschappijen”.

**Art. 66.** In artikel 4.81, §3, van hetzelfde besluit worden de woorden “die sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door de woorden “die woonmaatschappijen”.

**Art. 67.** In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 4, afdeling 1, onderafdeling 2, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van sectie 5 vervangen door wat volgt:

“Sectie 5. Verrekening van de marge op de leningen die de VMSW verstrekt conform artikel 5.44, §2, eerste lid, en op de NF2-leningen die de woonmaatschappijen bij de VMSW gesloten hebben”.

**Art. 68.** In artikel 4.84, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen” en worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 69.** In artikel 4.86 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 70.** In boek 4, deel 1, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt het opschrift van titel 3 vervangen door wat volgt:

“Titel 3. Woonmaatschappijen”.

**Art. 71.** In boek 4, deel 1, titel 3, van hetzelfde besluit wordt voor hoofdstuk 1, dat hoofdstuk 1/1 wordt, een nieuw hoofdstuk 1, dat bestaat uit artikel 4.95/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 1. Definities

Art. 4.95/1. In deze titel wordt verstaan onder beveiligde zending: een van de volgende betekeningswijzen:

- 1° een aangetekende brief;
- 2° een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- 3° een elektronische aangetekende zending;
- 4° een e-mail met ontvangstbevestiging;



- 5° elke andere betekeningswijze dan de betekeningswijzen, vermeld in punt 1° tot en met 4°, die de minister bepaalt, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.”.

**Art. 72.** In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 1/1, van hetzelfde besluit wordt afdeling 1, die bestaat uit artikel 4.96 tot en met 4.102, vervangen door wat volgt:

“Afdeling 1. De erkenning en de intrekking van de erkenning als woonmaatschappij en de statuten van de woonmaatschappij

Onderafdeling 1. Erkenning als woonmaatschappij

Art. 4.96. Onder de voorwaarden, vermeld in artikel 4.36, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en in artikel 4.97 van dit besluit, en volgens de procedure, vermeld in deze onderafdeling, kan de minister vennootschappen erkennen als woonmaatschappij.

Art. 4.97. Met behoud van de toepassing van de voorwaarden, vermeld in artikel 4.36, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn vennootschappen voldoende actief in hun werkingsgebied om als woonmaatschappij erkend te worden en te blijven.

Art. 4.98. §1. De vennootschappen, vermeld in artikel 4.96, dienen hun aanvraag tot erkenning als woonmaatschappij met een beveiligde zending in bij het agentschap.

Het aanvraagdossier bevat de gegevens en de stukken waaruit blijkt dat voldaan is aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.96 van dit besluit. Het aanvraagdossier bevat de volgende gegevens en stukken:

- 1° het ontwerp van statuten, opgesteld volgens de modelstatuten, vermeld in artikel 4.101 van dit besluit, en, in voorkomend geval, het ontwerp van intern reglement;
- 2° een toelichting en, in voorkomend geval, bewijsstukken over:
  - a) het werkingsgebied waarvoor een erkenning als woonmaatschappij wordt aangevraagd;
  - b) de activiteiten buiten het werkingsgebied in een overzicht met duiding erbij;
  - c) de wijze waarop een voldoende laagdrempelige bereikbaarheid voor de doelgroep wordt gewaarborgd;
  - d) de aandeelhouders van de vennootschap, met inbegrip van het aantal aandelen dat ze elk bezitten en de stemrechten die aan die aandelen zijn verbonden;
  - e) het sociaal woonpatrimonium waarover de vennootschap beschikt, hetzij als houder van een zakelijk recht, hetzij als verhuurster van woningen ingehuurd overeenkomstig artikel 4.40,4° VCW, binnen het werkingsgebied in een overzicht;
  - f) de expertise en kennis op het vlak van sociale verhuuractiviteiten en sociale huisvesting;
  - g) de personeelsformatie;

- h) de wijze waarop wordt voldaan of zal worden voldaan aan de vereiste, vermeld in artikel 4.46/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
  - i) de inschrijvings- en toewijzingsprocedure en het interne huurreglement;
  - j) de huurdersbegeleiding en -participatie;
  - k) de lokale netwerkvorming, de lokale inbedding en verankering, gestaafd met een advies van de lokale besturen in het werkingsgebied;
  - l) de interne controle;
  - m) het debiteurenreglement;
- 3° een financieel plan dat de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij voor de komende tien jaar aantoot. Daarbij wordt rekening gehouden met het patrimonium dat de woonmaatschappij verworven heeft of verworven zal hebben conform artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen of conform artikel 4.38, §4 tot en met §7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dat financiële plan voldoet aan al de volgende voorwaarden:
- a) het voorspelt de geldstromen en de liquide middelen van de woonmaatschappij over een tijdshorizon van minimaal tien jaar;
  - b) het bevat alle lopende en geplande projecten van de woonmaatschappij in haar toekomstige werkingsgebied;
  - c) het is inhoudelijk consistent met de investerings-, renovatie- en onderhoudsplanning van de woonmaatschappij.

De minister kan de inhoud en de vorm van de gegevens en stukken die in het aanvraagdossier worden opgenomen, nader bepalen.

§2. Binnen tien dagen na de dag waarop het agentschap het aanvraagdossier heeft ontvangen, bezorgt het agentschap de aanvrager met een beveiligde zending een ontvangstmelding.

Het agentschap kan bij de aanvrager met een beveiligde zending aanvullende documenten of inlichtingen opvragen. De aanvrager bezorgt het agentschap met een beveiligde zending de aanvullende documenten of inlichtingen binnen de termijn die het agentschap bepaalt. Binnen tien dagen na de dag waarop het agentschap de aanvullende documenten of inlichtingen heeft ontvangen, bezorgt het agentschap de aanvrager met een beveiligde zending een ontvangstmelding.

§3. Binnen negentig dagen na de dag waarop de aanvrager de ontvangstmelding, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, of, in voorkomend geval, paragraaf 2, tweede lid, heeft ontvangen, beslist de minister over de aanvraag. De aanvrager wordt met een beveiligde zending op de hoogte gebracht van die beslissing. De minister bezorgt een afschrift van die beslissing aan de VMSW en de toezichthouder.

De beslissing tot toekenning van de erkenning als woonmaatschappij geldt als voorafgaande goedkeuring van de statutenwijzigingen die daarmee gepaard zouden gaan. De beslissing tot weigering van de erkenning als woonmaatschappij

geldt als weigering van de goedkeuring van de statutenwijzigingen die daarmee gepaard zouden gaan, behoudens andersluidende beslissing.

Als de minister binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, geen beslissing neemt over de aanvraag, wordt de erkenning als woonmaatschappij geacht te zijn verleend.

Tenzij het om een woonmaatschappij gaat die erkend is conform artikel 205, §2, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, bepaalt de minister in zijn beslissing tot toekenning van de erkenning de termijn waarbinnen de woonmaatschappij moet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.38, §2 en §4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 4.99. De erkenning als woonmaatschappij gaat in op de datum die in de erkenningsbeslissing van de minister vastgesteld is.

De erkenning als woonmaatschappij geldt voor 33 jaar.

Als de minister binnen de termijn, vermeld in artikel 4.98 §3, eerste lid, geen beslissing neemt over de aanvraag, wordt de erkenning als woonmaatschappij geacht te zijn verleend. In dat geval gaat de erkenning in op de datum van het verstrijken van de termijn vermeld in artikel 4.98 §3, eerste lid.

Art. 4.100. Woonmaatschappijen verwerven binnen vijf jaar na hun erkenning alle rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting en die binnen hun werkingsgebied liggen, van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen.

In afwachting van de verwerving van alle rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, vermeld in het eerste lid, verwerft de woonmaatschappij zo snel mogelijk minstens het beheer van die onroerende goederen.

## Onderafdeling 2. Intrekking en afstand van de erkenning

Art. 4.100/1. De Vlaamse Regering kan in de volgende gevallen de erkenning als woonmaatschappij intrekken:

- 1° de vennootschap voldoet niet meer aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.96 van dit besluit;
- 2° de vennootschap leeft de verplichtingen niet na die aan de woonmaatschappij door of krachtens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn opgelegd;
- 3° uit een prestatiebeoordeling die ten minste vier jaar na de vorige prestatiebeoordeling plaatsvindt, blijkt dat de vennootschap er niet in slaagt voor de operationele doelstellingen waarvoor ze tijdens de vorige

prestatiebeoordeling een beoordeling "onvoldoende" of "voor verbetering vatbaar" heeft behaald, een beoordeling "goed" of "zeer goed" te behalen.

De Vlaamse Regering kan de erkenning als woonmaatschappij alleen intrekken nadat de vennootschap is gehoord. De vennootschap kan zich daarbij laten bijstaan.

Art. 4.100/2. De erkende woonmaatschappijen kunnen vrijwillig afstand doen van hun erkenning. Ze dienen daarvoor hun aanvraag met een beveiligde zending in bij het agentschap.

De aanvraag tot intrekking van de erkenning als woonmaatschappij bevat al de volgende documenten en gegevens:

- 1° een gedetailleerd stappenplan over de vereffening van de vennootschap;
- 2° een gedetailleerd stappenplan over de voortzetting van de sociale woonactiviteiten in het werkingsgebied in kwestie;
- 3° een gedetailleerd voorstel tot verdeling van het woonpatrimonium aan een of meer woonmaatschappijen;
- 4° de datum waarop de afstand ingaat. Die datum ligt ten minste drie maanden na de datum van de verzending, vermeld in het eerste lid.

Binnen tien dagen na de dag waarop het agentschap het aanvraagdossier heeft ontvangen, bezorgt het agentschap de aanvrager met een beveiligde zending een ontvangstmelding.

Binnen negentig dagen na de dag waarop de aanvrager de ontvangstmelding, vermeld in het derde lid, heeft ontvangen, beslist de minister over de vrijwillige afstand van erkenning. De minister brengt de aanvrager met een beveiligde zending op de hoogte van die beslissing.

De minister bezorgt een afschrift van de beslissing tot bekrachtiging van de verklaring tot afstand en de bijbehorende stukken aan de VMSW en de toezichthouder.

### Onderafdeling 3. Statuten van de woonmaatschappijen

Art. 4.101. De modelstatuten voor nieuwe woonmaatschappijen en voor woonmaatschappijen die zonder onderbreking van de rechtspersoonlijkheid een omvorming zijn van een of meer bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen, zijn opgenomen in bijlage 10 en bijlage 11, die bij dit besluit zijn gevoegd.

De modelstatuten omvatten de bepalingen die minimaal moeten worden opgenomen in de statuten.

De woonmaatschappij kan aanvullende statutaire bepalingen opnemen als die niet strijdig zijn met de modelstatuten, de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de dwingende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of andere dwingende regelgeving.

Art. 4.102. §1. In de statuten van de woonmaatschappijen kunnen geen wijzigingen worden aangebracht zonder de voorafgaande goedkeuring van de minister.

De woonmaatschappijen dienen hun aanvraag tot wijziging van de statuten met een beveiligde zending in bij het agentschap. Binnen zestig dagen na de dag waarop het agentschap de gewijzigde statuten heeft ontvangen, neemt de minister een beslissing over de statutenwijziging. De woonmaatschappij wordt met een beveiligde zending op de hoogte gebracht van de ministeriële beslissing.

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

§2. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, is de voorafgaande goedkeuring door de minister niet vereist voor de volgende statutenwijzigingen:

- 1° het in overeenstemming brengen van de statuten van woonmaatschappijen met de modelstatuten, vermeld in artikel 4.101;
- 2° een wijziging van de door de woonmaatschappij toegevoegde inhoud, met uitzondering van de inhoud die aan de modelstatuten verbonden is;
- 3° de vervanging van een of meer met naam genoemde personen, aandeelhouders of vennoten, op voorwaarde dat die vervanging geen andere wijzigingen van de statuten inhoudt;
- 4° de wijziging van de benaming van de vennootschap, op voorwaarde dat de rechtsvorm wordt behouden en dat de wijziging niet leidt tot aanpassingen aan het aantal aandeelhouders of vennoten;
- 5° een uitgifte van aandelen.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, brengt de woonmaatschappij het agentschap met een beveiligde zending op de hoogte van de statutenwijziging.

#### Onderafdeling 4. Samenwerking met en deelneming in andere rechtspersonen

Art. 4.102/1. §1. De woonmaatschappij die een rechtstreeks of onrechtstreeks belang wil nemen in een andere rechtspersoon als vermeld in artikel 4.46/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dient daarvoor met een beveiligde zending een gemotiveerd voorstel in bij het agentschap.

De minister kan de gegevens en de stukken die in het voorstel opgenomen worden, nader bepalen.

§2. Binnen vijftien werkdagen na de dag waarop het agentschap het voorstel, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, heeft ontvangen, bezorgt het agentschap de woonmaatschappij een ontvangstmelding met een beveiligde zending of met een e-mail met ontvangstbevestiging.

Het agentschap kan bij de woonmaatschappij met een beveiligde zending aanvullende documenten of inlichtingen opvragen. De woonmaatschappij bezorgt het agentschap met een beveiligde zending de aanvullende documenten of inlichtingen binnen de termijn die het agentschap bepaalt.

§3. Binnen negentig dagen na de dag waarop de woonmaatschappij de ontvangstmelding, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, heeft ontvangen, of, in voorkomend geval, binnen negentig dagen na de dag waarop het agentschap de aanvullende documenten of inlichtingen, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, heeft ontvangen, beslist de minister over het voorstel. De woonmaatschappij wordt met een beveiligde zending op de hoogte gebracht van die beslissing. De minister bezorgt een afschrift van die beslissing aan de VMSW en de toezichthouder.

Als de minister binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, geen beslissing neemt over het voorstel, wordt het voorstel geacht te zijn toegestaan.

Onderafdeling 5. Procedure tot vaststelling en wijziging van de stemverhoudingen, vermeld in artikel 4.39/2, §2, tweede lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 4.102/2. §1. Wanneer een werkingsgebied voor een woonmaatschappij is afgebakend, legt de Vlaamse Regering, na het advies van de gemeenteraad van de gemeenten uit het werkingsgebied te hebben gevraagd, de stemverhouding, vermeld in artikel 4.39/2, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vast op basis van de volgende criteria:

- 1° de verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen per gemeente;
- 2° de verhouding tussen het aantal huishoudens per gemeente.

In voorkomend geval kan de Vlaamse Regering bij de vastlegging van de stemverhouding ook rekening houden met andere criteria die vermeld zijn in een advies van de gemeenteraad van een of meerdere gemeenten uit het werkingsgebied.

§2. De Vlaamse Regering kan de stemverhouding, vermeld in artikel 4.39/2, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ambtshalve wijzigen, waarbij zij rekening houdt met de criteria vermeld in paragraaf 1, eerste lid. In voorkomend geval kan de Vlaamse Regering bij de wijziging van de stemverhouding ook rekening houden met andere criteria die vermeld zijn in een advies van de gemeenteraad van een of meerdere gemeenten uit het werkingsgebied.

De minister kan in geval van een verzoek als vermeld in artikel 4.102/3, paragraaf 1, de stemverhouding wijzigen, waarbij hij rekening houdt met de criteria vermeld in paragraaf 1, eerste lid. In voorkomend geval kan de minister bij de wijziging van de stemverhouding ook rekening houden met andere criteria die vermeld zijn in het verzoek of in de eventuele opmerkingen, vermeld in artikel 4.102/3, §2, tweede lid.

Art. 4.102/3. §1. Een of meer gemeenten of OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en aandeelhouder zijn van de woonmaatschappij, kunnen bij het agentschap een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de stemverhouding, vermeld in artikel 4.39/2, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, indienen.

Een verzoek kan alleen ontvankelijk worden ingediend binnen het jaar na de eerste vernieuwde samenstelling van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij die volgt op de lokale verkiezingen.

Het verzoek, vermeld in het eerste lid, wordt met een beveiligde zending bezorgd aan het agentschap. Het agentschap bezorgt binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek een ontvangstbevestiging aan de initiatiefnemers.

§2. Het agentschap bezorgt een kopie van het verzoek, vermeld in § 1, eerste lid, aan de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, aandeelhouder zijn van de woonmaatschappij en het verzoek niet hebben ondertekend.

De gemeenten en OCMW's, vermeld in het eerste lid, kunnen hun schriftelijke opmerkingen bij het verzoek met een beveiligde zending aan het agentschap bezorgen binnen zestig dagen na de dag waarop ze de kopie van het verzoek hebben ontvangen.

§3. Binnen honderdtwintig dagen na de dag waarop de initiatiefnemers de ontvangstmelding, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, hebben ontvangen, brengt het agentschap alle gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en er aandeelhouder van zijn, met een beveiligde zending op de hoogte van de beslissing over het verzoekschrift en, in voorkomend geval, van de nieuwe stemverhouding tussen gemeenten en OCMW's. Een afschrift ervan wordt meegedeeld aan de woonmaatschappij, de VMSW en de toezichthouder.

Als binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, geen beslissing wordt genomen, wordt het voorstel geacht te zijn geweigerd.”.

**Art. 73.** In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 1/1, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

“Afdeling 2. Prestatiebeoordeling van woonmaatschappijen”.

**Art. 74.** In artikel 4.103 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“Het systeem van prestatiebeoordeling, vermeld in het eerste lid, heeft de volgende doelstellingen:

1° transparante en eenduidige informatie over de werking van woonmaatschappijen verschaffen;

2° de woonmaatschappijen in staat stellen hun eigen prestaties te verbeteren;

3° de minister alle relevante informatie verstrekken voor de Vlaamse beleidsbeoordeling;

4° de minister toe laten de prestaties van de woonmaatschappijen te meten en

te volgen.”.

**Art. 75.** In artikel 4.104 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° voor paragraaf 1, die paragraaf 1/1 wordt, wordt een nieuwe paragraaf 1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§1. De minister stelt per doelstelling, vermeld in artikel 4.105 tot en met 4.110, de vereisten vast in een prestatiehandboek.”;

2° in de bestaande paragraaf 1, die paragraaf 1/1 wordt, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

3° in de bestaande paragraaf 1, 5°, die paragraaf 1/1, 5° wordt, wordt het woord “leefbaarheid” vervangen door het woord “performantie”;

4° in paragraaf 2, 3 en 4 worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

5° in paragraaf 2, eerste lid, en paragraaf 3, eerste lid, wordt de zinsnede “paragraaf 1” vervangen door de zinsnede “paragraaf 1/1”.

**Art. 76.** Artikel 4.105 tot en met 4.110 van hetzelfde besluit worden vervangen door wat volgt:

“Art. 4.105. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 4.104, §1/1, 1°, realiseren de woonmaatschappijen de volgende operationele doelstellingen als ze van toepassing zijn:

- 1° nieuwe sociale huurwoningen bouwen;
- 2° woningen inhuren op de private huurwoningenmarkt voor sociale onderverhuur;
- 3° vormen van sociale eigendomsverwerving aanbieden;
- 4° gronden en panden verwerven om sociale woonprojecten te realiseren;
- 5° een aantrekkelijke huurder zijn en kandidaat-verhuurders en verhuurders ontzorgen;
- 6° het aanbod afstemmen op de noden van de verschillende groepen.

Art. 4.106. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 4.104, §1/1, 2°, realiseren de woonmaatschappijen de volgende operationele doelstellingen:

- 1° instaan voor het onderhoud en het herstel van het eigen sociaal woonpatrimonium;
- 2° bewaken van de kwaliteit van het huurpatrimonium gedurende de volledige looptijd van het hoofdhuurcontract;
- 3° instaan voor de renovatie, de verbetering, de aanpassing of de vervanging van het eigen sociaal woningpatrimonium waar nodig;
- 4° kwaliteitsvolle woningen in een behoorlijke woonomgeving realiseren.



Art. 4.107. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 4.104, §1/1, 3°, realiseren de woonmaatschappijen de volgende operationele doelstellingen:

- 1° prijsbewust bouwen;
- 2° prijsbewust huren;
- 3° prijsbewust verhuren.

Art. 4.108. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 4.104, §1/1, 4°, realiseren de woonmaatschappijen de volgende operationele doelstellingen:

- 1° huisvestingsondersteuning bieden aan bewoners;
- 2° huurdersbegeleiding bieden aangepast aan de noden van de bewoners;
- 3° zich inzetten voor een zo goed mogelijke woonzekerheid;
- 4° bewonersgroepen betrekken bij sociale huurprojecten en wijkbeheer;
- 5° leefbaarheidsproblemen voorkomen en aanpakken.

Art. 4.109. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 4.104, §1/1, 5°, realiseren de woonmaatschappijen de volgende operationele doelstellingen:

- 1° financieel leefbaar zijn op korte en lange termijn;
- 2° de kosten goed beheersen;
- 3° leegstand voorkomen en bestrijden;
- 4° huurachterstallen, sociale fraude en domiciliefraude voorkomen en bestrijden.

Art. 4.110. In het kader van het prestatieveld, vermeld in artikel 4.104, §1/1, 6°, realiseren de woonmaatschappijen de volgende operationele doelstellingen:

- 1° burgers snel en duidelijk informeren;
- 2° beleidsinstanties en andere belanghebbende instanties snel en duidelijk informeren;
- 3° de dienstverlening afstemmen op hun klanten.”.

**Art. 77.** In artikel 4.111, van hetzelfde besluit, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

2° in paragraaf 2, eerste, tweede en derde lid, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 78.** In artikel 4.112 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste en derde lid worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

2° in het tweede lid worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 79.** In artikel 4.114 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

2° in paragraaf 2 en paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 80.** In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 1, afdeling 2, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van onderafdeling 3 vervangen door wat volgt:

"Onderafdeling 3. Beoordeling van de prestaties van woonmaatschappijen".

**Art. 81.** In artikel 4.115, §1, eerste lid, 4°, van hetzelfde besluit worden de woorden "en verhuring" vervangen door de zinsnede ", verhuring, inhuring en onderverhuring".

**Art. 82.** In artikel 4.116 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

2° in het tweede lid, 1° en 2°, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

3° in het tweede lid, 1°, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 83.** In artikel 4.117 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 84.** In artikel 4.118 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

**Art. 85.** In artikel 4.119 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 86.** Artikel 4.120 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.120. De visitatie door de visitatiecommissie verloopt op basis van de richtlijnen in het prestatiehandboek, vermeld in artikel 4.104, §1. Voorafgaandelijk aan de beslissing over de vaststelling van het prestatiehandboek deelt de minister het prestatiehandboek en elke wijziging ervan mee aan de Vlaamse Regering.

Het prestatiehandboek, vermeld in het eerste lid, omvat 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 het werkingsgebied waarvoor ze erkend is, vermeld in artikel 4.40/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.”.

**Art. 87.** In artikel 4.121 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

2° in paragraaf 1, tweede lid, 2°, worden de woorden “samenvattende tabel met” vervangen door de woorden “samenvatting van” en worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie” vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

3° in paragraaf 1, tweede lid, 3°, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie” vervangen door het woord “woonmaatschappij” en worden de woorden “de omgeving waarin ze werkt” vervangen door de woorden “haar werkingsgebied”;

4° in paragraaf 1, tweede lid, 5° en 6°, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie” vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

5° in paragraaf 1, tweede lid, wordt punt 7° opgeheven;

6° in paragraaf 2 en 3 worden de woorden “de raad van bestuur” vervangen door de woorden “het bestuursorgaan” en worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

7° paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

“§4. De visitatiecommissie licht de meest recente versie van het voorlopige visitatierapport toe op een vergadering van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij die volgt op de terbeschikkingstelling van het voorlopige visitatierapport. Die vergadering wordt georganiseerd binnen een termijn van vijftien weken, die ingaat op de dag na de dag waarop het eerste voorlopige visitatierapport ter beschikking wordt gesteld.

Binnen een termijn van zes weken, die ingaat op de dag na de dag waarop de visitatiecommissie de toelichting, vermeld in het eerste lid, geeft, kan de woonmaatschappij de visitatiecommissie met een beveiligde zending haar opmerkingen over het voorlopige visitatierapport bezorgen.”.

**Art. 88.** Artikel 4.122 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.122. Rekening houdend met de opmerkingen van de woonmaatschappij, vermeld in artikel 4.121, §4, tweede lid, stelt de visitatiecommissie een definitief

visitatierapport op, dat binnen tien weken na de eerste visitatiedag door de voorzitter van de Visitatieraad, vermeld in artikel 4.115, aan de minister bezorgd wordt en dat met een beveiligde zending aan de woonmaatschappij bezorgd wordt.

Binnen dertig dagen na de dag van de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, kan de woonmaatschappij de minister een reactie op het definitieve visitatierapport bezorgen, waarin ze in voorkomend geval aangeeft welke initiatieven ze zal nemen om haar prestaties te verbeteren. De minister bezorgt die reactie ook aan de voorzitter van de Visitatieraad, vermeld in art. 4.115.”.

**Art. 89.** In artikel 4.123 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 90.** In artikel 4.124, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 91.** Artikel 4.125 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.125. Als uit het definitieve visitatierapport van de prestatiebeoordeling van een woonmaatschappij blijkt dat ze voor een of meer operationele doelstellingen een beoordeling 'zeer goed' of 'goed' behaald heeft, kan de minister een of meer van de volgende maatregelen opleggen:

- 1° een uitstel van de eerstvolgende prestatiebeoordeling;
- 2° de aanduiding van de operationele doelstellingen waarvoor de woonmaatschappij een beoordeling 'zeer goed' of 'goed' behaald heeft, als voorbeeld voor andere woonmaatschappijen.”.

**Art. 92.** In artikel 4.126, §1, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 93.** In artikel 4.127, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 94.** In artikel 4.128 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 95.** In boek 4, deel 1, titel 3, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van hoofdstuk 2 vervangen door wat volgt:

“Hoofdstuk 2. Bestuur en werking”.

**Art. 96.** In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 2, afdeling 1, van hetzelfde besluit, wordt een artikel 4.128/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.128/1. De minister kan nadere regels vaststellen over de wijze waarop het bestuursorgaan het bindend advies van de sociale huurders verkrijgt voor de aanstelling van een bijkomende bestuurder als vermeld in artikel 4.39/5, §4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ter uitvoering van artikel 4.39/5, §5, van de voormelde codex, wordt voor het vaststellen van het aantal sociale huurwoningen dat in beheer is, gebruik

gemaakt van het totaal van de sociale huurwoningen die de woonmaatschappij beheert, inhuurt of in erfpacht heeft genomen, zoals opgenomen in de prestatiedatabank, op basis van de gegevens op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het jaar van de aanstelling of de mandaatverlenging van een lid van het orgaan van dagelijks bestuur. Die vaststelling vindt plaats bij elke aanstelling van een lid van het orgaan van dagelijks bestuur en bij elke verlenging van een mandaat.”.

**Art. 97.** In artikel 4.129 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de inleidende zin worden de woorden “de raad van bestuur” vervangen door de woorden “het bestuursorgaan”;

2° in punt 1° worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 98.** In artikel 4.130 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” worden vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

2° er wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De machtiging, vermeld in het eerste lid, is niet vereist om roerende en onroerende giften te aanvaarden die uitgaan van een andere woonmaatschappij, een gemeente, een OCMW, een andere publiekrechtelijke rechtspersoon of het Vlaams Woningfonds.”.

**Art. 99.** In artikel 4.131 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

2° punt 2° wordt vervangen door wat volgt:

“2° de indeling van de verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid, de boekhoudkundige verrichtingen en de boekhoudkundige rapportering van de woonmaatschappijen.”.

**Art. 100.** In artikel 4.132 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” worden vervangen door het woord “woonmaatschappij” en de woorden “de raad van bestuur” worden vervangen door de woorden “het bestuursorgaan”;

2° er wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° de verantwoording van de verdeelsleutels die de woonmaatschappij hanteert voor de toewijzing van kosten aan haar verschillende activiteiten.”.

**Art. 101.** In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 januari 2021 wordt een artikel 4.132/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.132/1. Elke woonmaatschappij heeft een debiteurenreglement dat door haar bestuursorgaan is goedgekeurd, en waarin minimaal de volgende elementen worden opgenomen:

- 1° de procedure die de vennootschap hanteert op het vlak van de inning en betaling van vorderingen op huurders;
- 2° de regels en de voorwaarden die gehanteerd worden bij het dubieus verklaren van een vordering op een huurder,
- 3° de regels voor het boeken van waardeverminderingen en de definitieve afboeking wegens oninbaarheid.

De minister kan bijkomende regels bepalen voor het debiteurenbeheer en de minimale waarderingsregels bij het boeken van waardeverminderingen.”.

**Art. 102.** In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit wordt een afdeling 2/1, die bestaat uit artikel 4.132/2, ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 2/1. Jaarverslag, boekhouding en rapportering

Art. 4.132/2. De minister kan de rubrieken die minstens in het jaarverslag worden opgenomen en de boekhoudings- en rapporteringsregels nader bepalen”.

**Art. 103.** In artikel 4.133 van hetzelfde besluit worden de woorden “de raad van bestuur” vervangen door de woorden “het bestuursorgaan”.

**Art. 104.** In artikel 4.134, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “de raad van bestuur” worden vervangen door de woorden “het bestuursorgaan”;

2° de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” worden telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 105.** In artikel 4.136 aan hetzelfde besluit worden de woorden “De raad van bestuur” vervangen door de woorden “Het bestuursorgaan” en worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 106.** In artikel 4.137 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste en tweede lid worden de woorden "De raad van bestuur" vervangen door de woorden "Het bestuursorgaan";

2° in het eerste lid, 3°, worden de woorden "de raad van bestuur" vervangen door de woorden "het bestuursorgaan".

**Art. 107.** In artikel 4.138, eerste lid, van hetzelfde besluit, worden de woorden "De raad van bestuur" vervangen door de woorden "Het bestuursorgaan".

**Art. 108.** In artikel 4.139 van hetzelfde besluit worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "de raad van bestuur" vervangen door de woorden "het bestuursorgaan";

2° in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 109.** In artikel 4.140 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "de raad van bestuur" vervangen door de woorden "het bestuursorgaan";

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

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

**Art. 110.** In artikel 4.141 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 111.** In artikel 4.142 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

**Art. 112.** In artikel 4.143 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "De raad van bestuur" vervangen door de woorden "Het bestuursorgaan";

2° in paragraaf 1, vijfde lid, en paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "de raad van bestuur" vervangen door de woorden "het bestuursorgaan".

**Art. 113.** In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit, wordt afdeling 4, die bestaat uit artikel 4.144 tot en met 4.146, vervangen door wat volgt:

"Afdeling 4. Presentiegelden en onkostenvergoedingen voor de leden van het bestuursorgaan

Art. 4.144. De leden van het bestuursorgaan kunnen ten laste van de woonmaatschappij een presentiegeld ontvangen voor hun aanwezigheid op de beraadslagende vergaderingen van het bestuursorgaan of van het orgaan van dagelijks bestuur waarvan ze deel uitmaken.

De algemene vergadering bepaalt het bedrag van het presentiegeld per zitting. Dat bedrag mag niet hoger zijn dan het hoogste bedrag aan presentiegeld dat aan de gemeenteraadsleden van een gemeente binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij wordt toegekend.

In afwijking van het tweede lid kan aan de voorzitter of plaatsvervangende voorzitter van het bestuursorgaan die conform het intern reglement van woonmaatschappij is aangewezen, maximaal een dubbel presentiegeld worden toegekend voor het bijwonen van de beraadslagende vergaderingen van het bestuursorgaan of van het orgaan van dagelijks bestuur.

Beraadslagende vergaderingen van de comités waaraan leden van het bestuursorgaan deelnemen, komen niet in aanmerking voor een presentiegeld.

Art. 4.145. Een woonmaatschappij vergoedt per bestuurder maximaal 24 aanwezigheden op zittingen van het bestuursorgaan of van het orgaan van dagelijks bestuur met een presentiegeld.

Art. 4.146. De bestuurders die deelnemen aan vergaderingen van het bestuursorgaan, van het orgaan van dagelijks bestuur, of van de comités, of aan de vergaderingen van het lokaal woonoverleg, kunnen alle kosten die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun mandaat, terugbetaald krijgen. De kosten worden altijd met bewijsstukken verantwoord. Voor verplaatsingen met de eigen wagen zijn verklaringen op erewoord toegelaten.”.

**Art. 114.** In boek 4, deel 1, titel 3, van hetzelfde besluit wordt hoofdstuk 3, dat bestaat uit artikel 4.147, vervangen door wat volgt:

“Hoofdstuk 3. Opdrachten in het kader van onderverhuring

Art. 4.147. De overeenkomsten voor het huren van woningen op de private huurmarkt, vermeld in artikel 4.53/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden opgesteld conform de typehuurovereenkomsten die opgenomen zijn in bijlage 13 en 14, die bij dit besluit zijn gevoegd.”.

**Art. 115.** In artikel 4.148 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 116.** Artikel 4.149 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.149. In deze afdeling wordt onder referentiedatum verstaan: de datum waarop het bestuursorgaan van de woonmaatschappij ingestemd heeft met de verkoop.”.



**Art. 117.** In artikel 4.150, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 118.** In artikel 4.151, §3, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid wordt de zinsnede "moet de koper de woning verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is" vervangen door de zinsnede "voldoet de koper binnen een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1";

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

**Art. 119.** In artikel 4.152 en 4.153 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 120.** In artikel 4.154 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 121.** In boek 4, deel 1, titel 3, van hetzelfde besluit wordt een hoofdstuk 4/1, dat bestaat uit artikel 4.155/1 tot en met 4.155/4, ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 4/1. Modaliteiten bij de overdracht van sociale huurwoningen en onbebouwde gronden in het kader van de vorming van woonmaatschappijen

Art. 4.155/1. §1. Voor de verwerving van een sociale huurwoning, met toepassing van artikel 4.38, §4 en §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, kan een woonmaatschappij een renteloze lening aangaan bij de VMSW voor een bedrag dat berekend wordt conform paragraaf 2.

De looptijd van de renteloze lening bedraagt twintig jaar en kan verlengd worden tot de resterende looptijd van de lening die voor de financiering van de sociale huurwoning is aangegaan bij de VMSW, het Financieringsfonds of Vlabinvest apb, en die bij de overdracht van de sociale huurwoning wordt overgenomen door de woonmaatschappij. De looptijd van de renteloze lening kan niet meer dan 33 jaar bedragen.

§2. Als de verwerving van de sociale huurwoning de aankoop van een of meer sociale huurwoningen betreft, bedraagt de lening ten hoogste de prijs, vermeld in artikel 4.38, §7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, na verrekening van:

1° het openstaande saldo van een of meer leningen die voor de financiering van de sociale huurwoning zijn aangegaan bij de VMSW, het Financieringsfonds of Vlabinvest apb, en die bij de overdracht van de rechten worden overgenomen door de overnemende woonmaatschappij;

- 2° in voorkomend geval de subsidies, met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het onroerend goed in kwestie.

Als de verwerving van een sociale huurwoning de vestiging van een recht van erfpacht betreft, is de lening gelijk aan het bedrag dat op het moment van de vestiging van het zakelijk recht wordt betaald. Het leningsbedrag wordt beperkt tot de prijs van de eenmalige canon van de erfpachtrechten, vermeld in artikel 4.38, §7, van de voormelde codex, verminderd met het openstaande saldo van een of meer leningen die voor de financiering van de erfpachtrechten van de sociale huurwoning zijn aangegaan bij de VMSW, en die bij de overdracht van de rechten worden overgenomen door de overnemende woonmaatschappij, en, na verrekening, in voorkomend geval verminderd met de subsidies, met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het onroerend goed.

- Het tweede lid is alleen van toepassing in een van de volgende gevallen:
- 1° de sociale huurwoning wordt overgenomen van een gemeente of een OCMW en op die sociale huurwoning rust geen openstaand saldo meer van een lening die is gesloten bij de VMSW, het Financieringsfonds of Vlabinvest apb;
- 2° de sociale huurwoning wordt overgenomen van een initiatiefnemer die alleen de erfpachtrechten van de sociale huurwoning of de opstalrechten van de grond waarop de woning is opgericht, bezit.

Art. 4.155/2. §1. Voor de verwerving van onbebouwde percelen, met toepassing van artikel 4.38, §4 en §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, kan een woonmaatschappij een renteloze bulletlening aangaan bij de VMSW voor een bedrag dat berekend wordt conform paragraaf 2. Een renteloze bulletlening is een lening waarop de initiatiefnemer tijdens de looptijd geen kapitaalaflossingen doet. Het geleende kapitaal wordt uiterlijk op het einde van de looptijd van de bulletlening in een keer afgelost.

De looptijd van de renteloze bulletlening kan nooit meer dan tien jaar bedragen.

Op voorwaarde dat een verrichting voor de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen op de grond in kwestie vatbaar is voor toewijzing op een jaarbudget conform artikel 4.28, §1, vijfde lid, zet de VMSW binnen dertig dagen na de datum van kennisgeving van de gunning de renteloze bulletlening om in een marktconforme lening als vermeld in artikel 5.44, §2, eerste lid, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in artikel 5.44, §3, waarbij het subsidiabele bedrag wordt vastgesteld conform artikel 5.38, rekening houdend met het openstaande saldo van de leningen, vermeld in artikel 5.44, §1, die bij de aankoop mee zijn overgedragen als de initiatiefnemer daarvan wil gebruik maken of een andere financiering. Als de VMSW in de maand december op de hoogte wordt gebracht van de gunning van de werkzaamheden, zet ze de renteloze bulletlening om in een marktconforme lening, in de maand januari van het jaar dat volgt.

Als de woonmaatschappij de verwerving van de onbebouwde percelen met eigen middelen heeft gefinancierd, verstrekt de VMSW op de wijze, vermeld in het derde lid, een marktconforme lening als vermeld in artikel 5.44, §2, eerste lid, gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in artikel 5.44, §3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken.

§2. Als de verwerving van het onroerend goed de aankoop van een of meer onbebouwde percelen betreft, bedraagt de lening ten hoogste de prijs, vermeld in artikel 4.38, §7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, na verrekening van:

- 1° het openstaande saldo van een of meer leningen die voor de financiering van dit perceel zijn aangegaan bij de VMSW, het Financieringsfonds of Vlabinvest apb, en die bij de overdracht worden overgenomen door de overnemende woonmaatschappij;
- 2° in voorkomend geval de subsidies, met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het onroerend goed in kwestie.

Als de verwerving van het onroerend goed de vestiging van een recht van erfpacht of een recht van opstal op een of meer onbebouwde percelen betreft, is de lening gelijk aan het bedrag dat op het moment van de vestiging van het zakelijk recht wordt betaald. Het leningsbedrag wordt beperkt tot de prijs van de eenmalige canon van de erfpachtrechten, vermeld in artikel 4.38, §7, van de voormelde codex, verminderd met het openstaande saldo van een of meer leningen die voor de financiering van de erfpachtrechten of opstalrechten van de onbebouwde percelen zijn aangegaan bij de VMSW en die bij de overdracht van de rechten worden overgenomen door de overnemende woonmaatschappij en, na verrekening, in voorkomend geval verminderd met de subsidies, met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het onroerend goed.

Het tweede lid is alleen van toepassing in een van de volgende gevallen:

- 1° het onbebouwde perceel wordt overgenomen van een gemeente of een OCMW en op dat perceel rust geen openstaand saldo meer van een lening die bij de VMSW, het Financieringsfonds of Vlabinvest apb is gesloten;
- 2° het onbebouwde perceel wordt overgenomen van een initiatiefnemer die alleen de erfpachtrechten of opstalrechten van het onbebouwde perceel bezit.

Art. 4.155/3. Als een overdracht als vermeld in artikel 4.38, § 4 of §5, van de Vlaamse Codex Wonen 2021 of artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens raken over de prijs voor de overdracht van die rechten, richt de meest gereede partij een aanvraag aan het agentschap om de overdrachtprijs te laten vaststellen. De aanvrager motiveert waarom de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen. Als het agentschap vaststelt dat de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens raken over de prijs voor de overdracht van de rechten, vraagt het agentschap aan een commissaris als vermeld in artikel 4.5, eerste lid, 1°, van de voormelde codex,

om de venale waarde, vermeld in artikel 4.38, §7, van de voormelde codex, van de over te dragen rechten vast te stellen. De minister stelt op basis van de aldus vastgestelde venale waarde de overdrachtsprijs vast.

De gezamenlijke overdrachtsprijs van alle over te dragen onroerende goederen van dezelfde initiatiefnemer naar dezelfde woonmaatschappij kan niet negatief zijn.

Art. 4.155/4. De netto-opbrengst uit de verkoop van sociale huurwoningen en onbebouwde onroerende goederen met toepassing van artikel 4.38, §4 en §5, van voormelde codex en artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, namelijk de prijs, vermeld in artikel 4.38, §7, van voormelde codex, na verrekening van het bedrag van de uitstaande financiering, vermeld in artikel 4.38, §6, van de voormelde codex, die mee wordt overgedragen, wordt allereerst aangewend voor de vervroegde terugbetaling van de leningen, vermeld in artikel 4.155/1 en 4.155/2 van dit besluit, die de overdrager heeft gesloten voor de verwerving van sociale huurwoningen en onbebouwde percelen in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen. Het saldo wordt vervolgens aangewend voor de vervroegde terugbetaling van de leningen, vermeld in artikel 5.44, §2, van dit besluit. De geconsolideerde lening, vermeld in artikel 5.44, §2, van dit besluit, met de langste resterende looptijd wordt het eerst vervroegd terugbetaald. Het resterende bedrag wordt op een renteloze rekening-courant gestort bij de VMSW en wordt aangewend conform artikel 4.4/4 van dit besluit.

In afwijking van het eerste lid kan de overdrager ervoor kiezen om het saldo dat moet worden aangewend voor de vervroegde terugbetaling van de leningen, vermeld in artikel 5.44, §2, van dit besluit, volledig of gedeeltelijk te plaatsen op de renteloze rekening-courant bij de VMSW, vermeld in het eerste lid, als hij aantoonbaar voor welke verwervingen als vermeld in artikel 4.38, §4 en §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 209 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, dit bedrag in de toekomst kan worden aangewend. In voorkomend geval wordt het bedrag aangewend voor de financiering van de eerstvolgende verwervingen, met toepassing van artikel 4.38, §4 en §5, van de voormelde codex en artikel 209 van het voormelde decreet. Uiterlijk op 31 december 2027 of vroeger, als de ontvanger dat vraagt, wordt het saldo op de rekening-courant, vermeld in het eerste lid, aangewend voor de vervroegde terugbetaling van de leningen, vermeld in artikel 5.44, §2, van dit besluit. De geconsolideerde lening, vermeld in artikel 5.44, §2, van dit besluit, met de langste resterende looptijd wordt het eerst vervroegd terugbetaald. Het resterende bedrag wordt aangewend conform artikel 4.4/4 van dit besluit.”.

**Art. 122.** In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, van hetzelfde besluit wordt afdeling 1, die bestaat uit artikel 4.156 tot en met 4.159, vervangen door wat volgt:

“Afdeling 1. Toelage voor de volledige of gedeeltelijke compensatie van de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een woonmaatschappij door haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen in overeenstemming te brengen met

de bepalingen, vermeld in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

Art. 4.156. In deze afdeling wordt verstaan onder herstructurering: een herstructurering als vermeld in boek 12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Art. 4.157. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap vastgelegd zijn, kan de minister, onder de voorwaarden, vermeld in deze afdeling, een subsidie toekennen aan een woonmaatschappij voor de volledige of gedeeltelijke compensatie van de eventuele nadelige financiële gevolgen door haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen in overeenstemming te brengen met de bepalingen, vermeld in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Art. 4.158. §1. De minister kan aan een woonmaatschappij een toelage toekennen die cumulatief als volgt wordt samengesteld en berekend:

- 1° de volgende forfaitaire compenserende toelage per overgenomen sociale huurwoning of kadastraal perceel of deel ervan, waarop geen sociale huurwoning is gerealiseerd, van een andere woonmaatschappij of van een sociale huisvestingsmaatschappij:
  - a) vanaf de eerste tot en met de 2.000ste overname: 100 euro;
  - b) vanaf de 2.001ste tot en met de 5.000ste overname: 50 euro;
  - c) vanaf de 5.001ste overname: 25 euro;
- 2° de volgende forfaitaire compenserende toelage voor een herstructurering:
  - a) 50.000 euro als minstens twee sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen bij de herstructurering betrokken zijn;
  - b) 25.000 euro per bijkomende sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij met huur- of gemengde activiteiten die bij de herstructurering betrokken is;
  - c) 12.500 euro per bijkomende sociale huisvestingsmaatschappij die bij de herstructurering betrokken is, maar die alleen koopactiviteiten ontwikkelt;
- 3° een forfaitaire compenserende toelage per overname van een in huur genomen of in erfpacht genomen woning of kamer op de private huurmarkt, vermeld in artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:
  - a) vanaf de 1ste tot en met de 100ste overname: 150 euro;
  - b) vanaf de 101ste overname: 100 euro.

§2. Om de overnamen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, te berekenen, komen alleen volgende overnamen van eigendomsrechten in aanmerking:

- 1° overnamen die tegen een vergoeding in aandelen gebeuren;
- 2° de eerste 100 overnamen van dezelfde overdrager die gebeuren tegen een andere vergoeding dan in aandelen.

De toelage, vermeld in paragraaf 1, 3°, kan alleen toegekend worden als de woonmaatschappij minstens vijftig overnamen als vermeld in paragraaf 1, 3°, heeft verricht.

§3. De cumulatieve toelagen, vermeld in paragraaf 1, kunnen in geen geval meer bedragen dan de reële kosten die eraan verbonden zijn de rechtsvorm, de organisatie, de werking en het vermogen in overeenstemming te brengen met de bepalingen, vermeld in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, en ze worden in voorkomend geval gereduceerd tot de werkelijk uitgegeven en aangetoonde bedragen.

De volgende kosten komen in aanmerking voor de cumulatieve toelagen, vermeld in paragraaf 1 en 2, op voorwaarde dat de woonmaatschappij aantoont dat ze zijn gemaakt om de rechtsvorm, de organisatie, de werking en het vermogen in overeenstemming te brengen met de bepalingen, vermeld in het voormelde decreet:

- 1° de notariskosten;
- 2° de advieskosten;
- 3° de kosten voor informatisering, hard- en software en automatisering;
- 4° de verhuis- en huisvestingskosten;
- 5° de communicatiekosten;
- 6° de opmetingskosten;
- 7° de betaalde verbrekingsvergoedingen, met uitzondering van de verbrekings- en opzegvergoedingen naar aanleiding van het beëindigen van een arbeidscontract.

§4. De woonmaatschappij kan een toelage als vermeld in paragraaf 1, alleen verkrijgen op voorwaarde dat zijzelf of haar rechtsvoorganger vanaf de dag van bekendmaking van dit besluit, maximaal honderd sociale huurwoningen of kadastrale percelen of delen ervan tegen een andere vergoeding dan in aandelen heeft overgedragen aan dezelfde woonmaatschappij of sociale huisvestingsmaatschappij.

Als de woonmaatschappij na haar aanvraag, vermeld in artikel 4.159, alsnog tegen een andere vergoeding dan in aandelen sociale huurwoningen of kadastrale percelen of delen ervan overdraagt, waarbij meer dan honderd overdrachten aan dezelfde woonmaatschappij of sociale huisvestingsmaatschappij gebeuren, kan de minister de subsidieaanvraag weigeren. Als de subsidie al is betaald, kan de minister de subsidie volledig of gedeeltelijk terugvorderen, met vermeerdering van de wettelijke verwijlinteressen vanaf de dag waarop de subsidie is ontvangen.

§5. De cumulatieve toelagen, vermeld in paragraaf 1, kunnen gecumuleerd worden met andere toelagen, premies of subsidies die dezelfde kosten compenseren, zolang die samen niet meer bedragen dan de reële kosten door de rechtsvorm, de organisatie, de werking en het vermogen in overeenstemming te brengen met de bepalingen, vermeld in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, inclusief niet-recupereerbare fiscale lasten. In voorkomend geval wordt de toelage beperkt tot de werkelijk uitgegeven bedragen. De woonmaatschappij voegt in voorkomend geval een verklaring op erewoord bij het aanvraagdossier, met een overzicht van alle gecumuleerde toelagen, premies en subsidies.

§6. De cumulatieve toelagen, vermeld in paragraaf 1, kunnen maar één keer per woonmaatschappij worden aangevraagd uiterlijk op 30 juni 2028.

Art. 4.159. §1. De toelage, vermeld in artikel 4.158, kan worden aangevraagd bij de VMSW.

§2. Bij de aanvraag, vermeld in paragraaf 1, voegt de woonmaatschappij minstens al de volgende documenten:

- 1° een lijst met alle huurcontracten die aan de woonmaatschappij zijn overgedragen;
- 2° de bewijsstukken van de werkelijk uitgegeven kosten door haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen in overeenstemming te brengen met de bepalingen, vermeld in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- 3° een verklaring op erewoord over de andere toelagen, premies of subsidies dan de toelagen, premies of subsidies, vermeld in deze afdeling, die door haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen in overeenstemming te brengen met de bepalingen, vermeld in het voormelde decreet, werden of zullen worden ontvangen;
- 4° een verklaring op erewoord waarin de juistheid van de bezorgde bewijsstukken wordt bevestigd, met de uittreksels van de akten of notulen waaruit blijkt dat de persoon die de subsidieaanvraag indient, daarvoor gemandateerd is.

§3. Als de woonmaatschappij in aanmerking wil komen voor de toelage, vermeld in artikel 4.158, §1, 1° en 2°, voegt ze bij haar subsidieaanvraag al de volgende documenten:

- 1° het bewijs van neerlegging op de griffie van de ondernemingsrechtbank van de fusieakte of, in geval van splitsing, de splitsingsakte of, in voorkomend geval, de akte houdende de vaststelling van de inbreng of van de overdracht van algemeenheid of van de inbreng of de overdracht van bedrijfstak;
- 2° een lijst met alle kadastrale percelen of delen ervan waarop geen sociale huurwoningen zijn gerealiseerd die door de herstructurering aan de woonmaatschappij zijn overgedragen;
- 3° een lijst met alle sociale huurwoningen die door de herstructurering aan de woonmaatschappij zijn overgedragen.

§4. Om een toelage als vermeld in artikel 4.158, §1, eerste lid, 1° en 2°, te kunnen krijgen wordt alleen rekening gehouden met herstructureringsaanvragen waarvoor de neerlegging van de akte, vermeld in paragraaf 3, 1°, is gedaan tussen 1 januari 2022 en 30 juni 2028 en met bewijsstukken met datum vanaf 1 januari 2020 die niet eerder werden ingediend voor het krijgen van een toelage als vermeld in artikel 49, §3, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode of in artikel 4.50 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§5. De VMSW controleert of de aanvraagdossiers voldoen aan de voorwaarden die bij of krachtens deze afdeling zijn gesteld. De VMSW kan daarvoor alle nuttige documenten en bewijzen opvragen. De woonmaatschappij geeft gevolg aan de verzoeken van de VMSW in het kader van de voormelde controle.

Uiterlijk binnen negentig dagen na de dag waarop de VMSW de aanvraag heeft ontvangen, beoordeelt ze of de voorwaarden vervuld zijn en brengt ze de minister op de hoogte van haar bevindingen, in voorkomend geval inclusief de berekening van de subsidie. De minister beslist over de toekenning van de subsidie. De VMSW brengt de aanvrager met een beveiligde zending op de hoogte van de beslissing van de minister en betaalt, in voorkomend geval, de subsidie uit binnen negen maanden nadat ze de kennisgeving verzonden heeft.”.

**Art. 123.** In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

“Afdeling 2. Aanvullende subsidie voor de kosten die verbonden zijn aan externe bijstand voor een woonmaatschappij”.

**Art. 124.** In artikel 4.160 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, paragraaf 2 en paragraaf 3 worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

2° in paragraaf 2 wordt tussen de zinsnede “paragraaf 1,” en het woord “namens” de zinsnede “voorafgaand aan de gunning van de overheidsopdracht of de afname van het raamcontract,” ingevoegd;

3° in paragraaf 2 worden de woorden “raad van bestuur” vervangen door het woord “bestuursorgaan”.

**Art. 125.** Aan boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, worden een afdeling 3, die bestaat uit artikel 4.160/1, een afdeling 4, die bestaat uit artikel 4.160/3 tot en met artikel 4.160/12, en een afdeling 5 die bestaat uit artikel 4.160/13 toegevoegd, die luiden als volgt:

“Afdeling 3. Invulling van de verplichtingen uit het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 bij de vorming van woonmaatschappijen

Art. 4.160/1. Ter uitvoering van artikel 163, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 wordt het bedrag van de retributie die vereist is in het kader van de overdracht van onroerende goederen ter uitvoering van artikel 4.38, §4 of §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2019 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen om bodemattesten aan een van de volgende instellingen of instanties uit te reiken, vastgesteld op 0 euro:

- 1° een sociale huisvestingsmaatschappij die of een sociaal verhuurkantoor dat op 19 september 2021 erkend is conform de erkenningsvoorwaarden die op die datum van toepassing zijn;
- 2° een woonmaatschappij;
- 3° de VMSW;
- 4° een gemeente;



- 5° een intergemeentelijk samenwerkingsverband;
- 6° een OCMW;
- 7° een welzijnsvereniging
- 8° het Vlaams Woningfonds.

Het nultarief, vermeld in het eerste lid, geldt voor aanvragen van een bodemattest die vóór 1 januari 2028 bij de OVAM worden ingediend.

Het nultarief, vermeld in het eerste lid, geldt maar één keer voor een grond die het voorwerp vormt van een overdracht als vermeld in het eerste lid.

Afdeling 4. Subsidiëring van de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

#### Onderafdeling 1. Voorwaarden

Art. 4.160/3. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap vastgelegd zijn, worden, onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, de volgende subsidies toegekend aan de erkende woonmaatschappij voor de uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:

- 1° een basissubsidie-enveloppe;
- 2° een aanvullende subsidie-enveloppe;
- 3° een subsidie die bestemd is voor de beheersvergoeding;
- 4° een groeisubsidie.

Bij een dreigend budgettekort kan een proratering van de subsidies, vermeld in het eerste lid, doorgevoerd worden.

De minister kan in het begrotingsjaar 2016 een subsidie toekennen bestemd voor het aanzuiveren van het overgedragen verlies en voor het opvangen van de verliezen ingevolge het oninvorderbaar worden van huurvorderingen.

De minister kan in het begrotingsjaar 2020 een subsidie van ten hoogste 25.000 euro toekennen bij aanwerving van een bijkomend halftijds personeelslid dat gedurende 12 maanden zal ingezet worden om prospecties uit te voeren met het oog op nieuwe inhuurnemingen. De minister bepaalt de wijze waarop de bijkomende personeelskost verbonden aan de aanwerving door het sociaal verhuurkantoor worden aangetoond en stelt de uitbetalingsvoorwaarden vast.

Art. 4.160/4. §1. De basissubsidie-enveloppe, de aanvullende subsidie-enveloppe en de groeisubsidie worden toegekend als de woonmaatschappij voldoet aan al de volgende voorwaarden:

- 1° de woonmaatschappij toont de tewerkstelling aan van minstens één personeelslid met minimaal een bachelordiploma of met minimaal twee jaar nuttige ervaring in huisvestings- of welzijnsthematiek. Die personeelsleden staan in voor minstens een halftijdse coördinatiefunctie die wordt ingezet om de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, uit te voeren;

- 2° de woonmaatschappij toont aan dat ze beschikt over een personeelsformatie om de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de voormelde codex, uit te voeren;
- 3° de woonmaatschappij heeft minstens vijftig woningen in huur;
- 4° de woonmaatschappij dient een gemotiveerde planning in van de woningaangroei die ze verwacht te realiseren in de komende vijf jaar;
- 5° de woonmaatschappij maakt een financiële planning op als vermeld in artikel 4.160/11, tweede lid, van dit besluit.

Voor de toepassing van het eerste lid, 3°, wordt geen rekening gehouden met de sociale huurwoningen, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, a), c), e) en f), van de voormelde codex.

§2. Er wordt voor de toepassing van paragraaf 1, eerste lid, 3°, rekening gehouden met kamers, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 25°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die de woonmaatschappij op de private huurwoningmarkt inhuurt als ze verhuurd worden in het kader van een samenwerkingsovereenkomst die gesloten is met een erkende welzijnsinstantie.

De aanvullende subsidie-enveloppe wordt toegekend als het aantal woningen respectievelijk meer bedraagt dan vijftig en honderd. Het aantal woningen dat in aanmerking wordt genomen, is het aantal woningen op 1 november van het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend. Dat aantal wordt met een omstandige overzichtstabel bewezen, waaruit blijkt dat de woningen voldoen aan de voorwaarden vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 2, eerste lid.

## Onderafdeling 2. Subsidieaanvraag

Art. 4.160/5. De aanvraag van de basissubsidie-enveloppe wordt ingediend bij het agentschap en bevat de bewijzen waaruit blijkt dat aan de subsidievoorwaarden, vermeld in artikel 4.160/4, is voldaan.

De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van drie maanden nadat het agentschap een volledig aanvraagdossier heeft ontvangen en daarvan een ontvangstmelding heeft gestuurd.

Art. 4.160/6. Het agentschap betekent het subsidiebesluit over de basissubsidie-enveloppe aan de woonmaatschappij met een afschrift aan de toezichthouder en de vzw HUURpunt of haar rechtsopvolger.

De woonmaatschappij dient jaarlijks, uiterlijk op 15 november, bij het agentschap een overzichtstabel in van de woningen die ze in huur heeft op 1 november, om aan te tonen dat ze voldoet aan artikel 4.160/4, §1, eerste lid, 3°.

Art. 4.160/7. De aanvraag van de aanvullende subsidie-enveloppe wordt jaarlijks uiterlijk op 15 november bij het agentschap ingediend en bevat de bewijzen dat aan de subsidievoorwaarden, vermeld in artikel 4.160/4, §1, is voldaan.

De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van drie maanden nadat het agentschap een volledig aanvraagdossier heeft ontvangen en daarvan een ontvangstmelding heeft gestuurd.

Het agentschap betekent het subsidiebesluit over de aanvullende subsidie-enveloppe aan de woonmaatschappij met een afschrift aan de toezichthouder en de vzw HURpunt of haar rechtsopvolger.

Het subsidiebesluit vermeldt het maximumbedrag van de aanvullende subsidie-enveloppe. De periode waarin de woonmaatschappij in aanmerking komt voor de aanvullende subsidie-enveloppe, gaat in op de eerste dag van het kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin de aanvraag is ingediend en loopt tot en met 31 december van dat kalenderjaar.

De groeisubsidie wordt jaarlijks door de minister of zijn gemachtigde toegekend aan een woonmaatschappij die aantoonbaar dat het in het afgelopen werkingsjaar een groter aantal gesubsidieerde woningen in huur heeft. De groeisubsidie wordt toegekend op basis van de vergelijking van het aantal woningen, vermeld in de twee recentste overzichtstabellen, vermeld in artikel 4.160/6, tweede lid. Gesubsidieerde woningen waarvan de huurovereenkomsten in de loop van het werkingsjaar tussen woonmaatschappijen worden overgedragen vanwege een wijziging in het werkingsgebied, komen niet in aanmerking voor de berekening van de groeisubsidie.

Onderafdeling 3. Subsidie, uitbetaling van de subsidie en vorming van reserves

Art. 4.160/8. §1. De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 121.127,86 euro per kalenderjaar voor een woonmaatschappij die minstens 50 woningen en maximaal 99 woningen in huur heeft. De aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt per kalenderjaar 1.586,32 euro per woning voor de 51ste tot en met de 99ste woning.

De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 216.818,78 euro per kalenderjaar voor een woonmaatschappij die minstens 100 woningen in huur heeft. De aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt per kalenderjaar 1.586,32 euro per woning vanaf de 101ste woning tot de 199ste woning.

De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 385.000,76 euro per kalenderjaar voor een woonmaatschappij die minstens 200 woningen in huur heeft. De aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt per kalenderjaar 1.586,32 euro per woning vanaf de 201ste woning tot de 250ste woning. Vanaf de 251ste woning bedraagt de aanvullende subsidie per kalenderjaar 1.637,49 euro.

De groeisubsidie bedraagt 1586,32 euro per woning.

De subsidie-enveloppes, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, worden verhoogd met een subsidie die bestemd is voor de volledige kost van de beheersvergoeding, die bestaat uit en geplafonneerd is op de bedragen, vermeld in artikel 4.80, §4, verhoogd met de btw die hierop verschuldigd is.

§2. Een woonmaatschappij met minder dan honderd woningen in huur huurt vanaf 1 november van het derde kalenderjaar nadat de periode van de eerste basissubsidie-enveloppe is ingegaan, minstens honderd woningen.

Een woonmaatschappij met minstens honderd woningen, maar minder dan honderdvijftig woningen in huur huurt vanaf 1 november van het vierde kalenderjaar nadat de periode van de basissubsidie-enveloppe die gekoppeld is aan honderd woningen, is ingegaan, minstens honderdvijftig woningen.

Een woonmaatschappij met een werkingsgebied waar een gemeente met meer dan 150.000 inwoners deel van uitmaakt, en met minstens honderdvijftig woningen, maar minder dan tweehonderd woningen in huur huurt vanaf 1 november van het derde kalenderjaar nadat de periode van de basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe die gekoppeld is aan honderdvijftig woningen, is ingegaan, minstens tweehonderd woningen. Een woonmaatschappij met een werkingsgebied waar een stad met meer dan 150.000 inwoners deel van uitmaakt, en met minstens tweehonderd woningen, maar minder dan tweehonderdvijftig woningen in huur, huurt vanaf 1 november van het vierde kalenderjaar nadat de periode van de basissubsidie-enveloppe en de aanvullende subsidie-enveloppe die gekoppeld is aan 200 woningen, is ingegaan, minstens 250 woningen.

Als het minimumaantal woningen in huur, vermeld in het eerste, tweede en derde lid, niet wordt behaald, wordt de basissubsidie-enveloppe voor het daaropvolgende kalenderjaar verminderd met 10% totdat de woonmaatschappij respectievelijk minstens honderd, honderdvijftig, tweehonderd of tweehonderdvijftig woningen in huur heeft.

De minister kan een afwijking toestaan van de vermindering met 10%, vermeld in het vierde lid. De minister kan de afwijking toestaan op voorwaarde dat de woonmaatschappij voldoende geobjectiveerd aantoont waarom de vooropgestelde woninggroei niet is gehaald. Daarbij worden minstens twee van de volgende redenen of realisaties door de woonmaatschappij aangetoond, die in de beslissing tot afwijking tot uiting kunnen worden gebracht:

- 1° er is een jaarlijkse gemiddelde woninggroei van 7,5% gerealiseerd;
- 2° de woonmaatschappij heeft al een belangrijk aandeel van de private huurmarkt in haar werkingsgebied in beheer;
- 3° het lokale betaalbare private huurwoningaanbod is beperkt;
- 4° er is een substantiële brutogroei, maar de nettogroei is beperkt omdat een groot aantal woningen uit beheer is gegaan;
- 5° de groei is beperkt door een grondig gemotiveerde situatie van overmacht.

De woonmaatschappij kan voor de motivering, vermeld in het vijfde lid, alle relevante elementen inbrengen die aantonen dat de verwachte woninggroei, vermeld in dit artikel, niet haalbaar was, op voorwaarde dat er effectief een deel van de woninggroei is gerealiseerd.

§3. In afwijking van paragraaf 1 en 2 en artikel 4.160/4, §1, eerste lid, 3°, blijven de laatst gekende basissubsidie-enveloppe, de aanvullende subsidie-enveloppe en de subsidie die bestemd is voor de beheersvergoeding van de sociale verhuurkantoren behouden gedurende de eerste twee werkingsjaren die volgen op de erkenning van de woonmaatschappij die de huurovereenkomsten heeft overgenomen. Als de huurovereenkomsten van een sociaal verhuurkantoor door verschillende woonmaatschappijen worden overgenomen, wordt de subsidie verdeeld naar rato van het aantal overgenomen woningen per woonmaatschappij. De groeisubsidie wordt in het eerste werkingsjaar berekend op basis van de toename van het aantal in huur genomen woningen op 1 november van het werkingsjaar dat volgt op het jaar van oprichting van de woonmaatschappij in vergelijking met het totale aantal huurovereenkomsten dat bij de oprichting overgenomen is. Voor het tweede werkingsjaar wordt de groeisubsidie berekend op basis van de toename van het aantal in huur genomen woningen op 1 november van het tweede jaar dat volgt op de oprichting van de woonmaatschappij in vergelijking met het aantal in huur genomen woningen op 1 november van het eerste werkingsjaar dat volgt op het jaar van de oprichting van de woonmaatschappij. De toename van het aantal gesubsidieerde woningen als gevolg van overdrachten van huurcontracten van sociale verhuurkantoren komt niet in aanmerking voor de berekening van de groeisubsidie.

§4. Met behoud van de toepassing van artikel 4.160/10 worden de subsidies, vermeld in paragraaf 1, eerste, tweede, derde en vierde lid, besteed aan de volgende kosten:

- 1° de personeelskosten;
- 2° de kosten die verbonden zijn aan frictieleegstand;
- 3° de waardeverminderingen doordat huurvorderingen oninbaar worden;
- 4° de werkingskosten, met inbegrip van de afschrijvingen op andere activa dan de huurwoningen.

Als de aangetoonde werkingskosten hoger zijn dan 30% van de totale subsidie-enveloppe, exclusief de subsidie voor de beheersvergoeding, vermeld in paragraaf 1, vijfde lid, wordt maar 30% ervan aanvaard. Alleen de kosten, vermeld in dit lid, die verbonden zijn aan de uitvoering van de opdrachten van de woonmaatschappij, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, komen in aanmerking voor de subsidies, vermeld in paragraaf 1, eerste, tweede, derde en vierde lid.

§5. Na de voorafgaande goedkeuring door het agentschap kunnen de volgende kosten als personeelskosten worden beschouwd:

- 1° kostenvergoedingen voor externe personeelsleden die ingezet worden voor de uitvoering van de opdracht van de woonmaatschappij, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarvan de woonmaatschappij aantoont dat ze noodzakelijk zijn om structureel te voorzien in de personeelsformatie;
- 2° kosten voor de uitbesteding van de boekhouding aan een boekhouder die erkend is door het Instituut voor Belastingadviseurs en Accountants.

Art. 4.160/9. De basissubsidie-enveloppe, de aanvullende subsidie-enveloppe en de subsidie voor de beheersvergoeding, vermeld in artikel 4.160/8, §1, tweede

en derde lid, worden voor elk volledig kalenderjaar uitbetaald via drie voorschotten:

- 1° het eerste voorschot bedraagt 40% van het toegestane maximumbedrag, verhoogd met de subsidie voor de beheersvergoeding, vermeld in artikel 4.160/8, §1, vijfde lid;
- 2° het tweede voorschot bedraagt 40% van het toegestane maximumbedrag;
- 3° het derde voorschot bedraagt 10% van het toegestane maximumbedrag.

De voorschotten, vermeld in het eerste lid, worden ambtshalve betaalbaar gesteld bij het begin van elke viermaandelijke periode. De jaarlijkse afrekening wordt uiterlijk op 30 september van het volgende kalenderjaar opgemaakt op basis van de stukken, vermeld in artikel 4.160/11 en de aanvullende stukken die de minister vaststelt met het oog op de uitbetaling van het saldo. De groeisubsidie, vermeld in artikel 4.160/8, §1, vierde lid, wordt toegekend in de maand december die volgt op de voorlegging van de overzichtstabel, vermeld in artikel 4.160/6, tweede lid, waarmee de woonmaatschappij aantoonbaar dat het aantal in huur genomen woningen is toegenomen.

De basissubsidie-enveloppe voor de maanden tussen de inwerkingtreding van het subsidiebesluit en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar worden berekend in verhouding tot het aantal maanden. Ze worden uitbetaald volgens de voorschottenregeling, vermeld in het eerste lid, per periode van maximaal vier maanden.

De subsidiëring voor de personeelskosten, die de woonmaatschappij maakt in het kader van de opdracht vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de werkelijke lasten van de bezoldiging van de voltijds of deeltijds tewerkgestelde personeelsleden, met inbegrip van de werkgeverlasten, het vakantiegeld, de eindejaarstoelage en het vervroegde vakantiegeld bij uitdiensttreding. Er wordt rekening gehouden met de anciënniteit in een voltijdse of deeltijdse dagtaak. Als de woonmaatschappij een goedkeuring heeft verkregen, conform artikel 4.160/8, §5, toont het de loonkosten van het personeel aan door middel van een omstandige afrekeningsnota van de betreffende werkgever. De werkgever houdt de individuele jaarrekening en de loonfiches van de tewerkgestelde personeelsleden ter beschikking voor controle door het agentschap.

Art. 4.160/10. Het niet-aangewende saldo van de subsidie, vermeld in artikel 4.160/3, derde lid, wordt jaarlijks overgedragen en bestemd als reserve voor toekomstige kosten die verbonden zijn aan niet-recupereerbare huurschade of definitief oninbare huurvorderingen die ontstaan zijn bij de uitvoering van de opdrachten van de woonmaatschappij vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het gedeelte van de groeisubsidie dat niet in het jaar van de toekenning kan worden aangewend, wordt eenmalig overgedragen en kan in het volgende werkingsjaar aangewend worden voor de volgende kosten als die kosten

verbonden zijn aan de uitvoering van de opdrachten van de woonmaatschappij, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:

- 1° de personeelskosten;
- 2° de kosten die verbonden zijn aan frictieleegestand;
- 3° de kosten die verbonden zijn aan waardeverminderingen doordat huurvorderingen oninbaar worden;
- 4° de werkingskosten.

#### Onderafdeling 4. Jaarverslag en financiële planning

Art. 4.160/11. Elke woonmaatschappij maakt met betrekking tot zijn opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een jaarverslag op conform het model dat het agentschap ter beschikking stelt.

Elke woonmaatschappij die een subsidie ontvangt als vermeld in artikel 4.160/3, eerste lid, 1° tot en met 4°, van dit besluit, maakt een financiële planning op voor de uitvoering van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor de komende vijf jaar conform het model dat het agentschap ter beschikking stelt.

Het jaarverslag en de financiële planning worden jaarlijks uiterlijk op 30 juni bij het agentschap ingediend, voor de eerste keer uiterlijk op 30 juni van het jaar dat volgt op het jaar waarin de woonmaatschappij is opgericht.

#### Onderafdeling 5. Sancties

Art. 4.160/12. Met behoud van de toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaringen, af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, kan de minister na gemotiveerd advies van het agentschap of de toezichthouder, nadat hij de woonmaatschappij heeft gehoord en na de kennisgeving daarvan die met een beveiligde zending wordt verstuurd, de uitbetaling van de subsidies stopzetten en de al uitbetaalde subsidies terugvorderen als de Vlaamse Regering een van de sancties oplegt, vermeld in artikel 4.51 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met behoud van de toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaringen, af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, zal de minister na gemotiveerd advies van het agentschap of de toezichthouder, nadat hij de woonmaatschappij heeft gehoord en na de kennisgeving daarvan die met een beveiligde zending wordt verstuurd, de uitbetaling van de subsidies stopzetten en de al uitbetaalde subsidies terugvorderen als:

- 1° de woonmaatschappij ten onrechte een erkenning of subsidiëring heeft ontvangen op grond van onjuiste informatie;
- 2° de woonmaatschappij de controle op de aanwending van de toegekende subsidies verhindert.

#### Afdeling 5. Algemene bepaling over steunmaatregelen

Art. 4.160/13. Het besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011

betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatsteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen is van toepassing op:

- 1° de subsidies vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, afdeling 1 en afdeling 2;
- 2° de subsidies vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 4.1,
- 3° de subsidies vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, afdeling 4;
- 4° de subsidies vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 7.

De VMSW voert op geregelde tijdstippen, en ten minste om de twee jaar, controles op overcompensatie uit. In het geval van een overcompensatie vordert de VMSW het overschot terug. Als het bedrag van de overcompensatie niet meer bedraagt dan 10% van het bedrag van de gemiddelde jaarcompensatie, mag de overcompensatie naar de volgende periode worden overgedragen en op het voor die periode te betalen compensatiebedrag in mindering worden gebracht."

**Art. 126.** In artikel 4.161 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";
- 2° in paragraaf 2 en paragraaf 3 worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij";
- 3° in paragraaf 2 wordt tussen de zinsnede "paragraaf 1," en het woord "namens" de zinsnede "voorafgaand aan de gunning van de overheidsopdracht of de afname van het raamcontract," ingevoegd;
- 4° in paragraaf 2 worden de woorden "raad van bestuur" vervangen door het woord "bestuursorgaan".

**Art. 127.** Aan boek 4, deel 1, titel 3, van hetzelfde besluit wordt een hoofdstuk 7, dat bestaat uit artikel 4.161/1 tot en met 4.161/2, toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 7. Subsidiëring ondersteuningsstructuur

Art. 4.161/1. §1. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister een subsidie voor de personeels- en werkingskosten, vermeld in artikel 4.59 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, toekennen van maximaal 329.000 euro voor een volledig werkingsjaar. De subsidie wordt besteed aan de werkings- en personeelskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de hierna vermelde opdrachten van de vzw HUURpunt of haar rechtsopvolger:

- 1° de woonmaatschappijen ondersteunen bij de uitvoering van hun opdrachten vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, door de volgende taken op te nemen:



- a) in samenspraak met de VMSW het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de woonmaatschappijen voorbereiden, organiseren en coördineren;
  - b) vorming en intervisie uitwerken en aanbieden, en tools aanreiken, behalve over regelgeving, financieel beheer, ICT en databeheer;
  - c) de woonmaatschappijen die ondersteuning bij hun administratieve werking vragen, proactief begeleiden;
- 2° een jaarlijkse analyse opmaken van de werking van de woonmaatschappijen op basis van de jaarrapportgegevens;
  - 3° de werking van de woonmaatschappijen, in het kader van hun opdrachten vermeld in artikel 4.40, 4° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, promoten bij private investeerders en projectontwikkelaars;
  - 4° het Overlegplatform VMSW-HUURpunt organiseren en het secretariaat ervan verzorgen.

De subsidie wordt toegekend op voorwaarde dat de vzw HUURpunt of haar rechtsopvolger zich ertoe verbindt om de opgesomde opdrachten uit te voeren voor alle woonmaatschappijen.

De subsidie wordt toegekend voor een periode van vijf werkingsjaren. De minister kan, op voorstel van het agentschap, de subsidiëring van het project eenzijdig en effectief stopzetten of herzien als wordt vastgesteld dat de realisatie van doelstellingen in het gedrang komt.

§2. De subsidie wordt voor elk volledig kalenderjaar uitbetaald via drie voorschotten van elk 30% op het toegestane maximumbedrag. De voorschotten worden ambtshalve betaalbaar gesteld door het agentschap bij het begin van elke periode van vier maanden. Ze worden afgetrokken bij de afrekening van de subsidie voor elk kalenderjaar nadat de minister het jaarverslag over de werking heeft goedgekeurd en nadat de stukken, vermeld in artikel 4.161/2, §2, zijn gecontroleerd.

De subsidiëring voor de personeelskosten wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de werkelijke lasten van de bezoldiging van de voltijds of deeltijds tewerkgestelde personeelsleden, met inbegrip van de werkgeverslasten, het vakantiegeld, de eindejaarstoelage, het vervroegde vakantiegeld en opzeggingsvergoedingen bij uitdiensttreding.

§3. De subsidie voor de maanden tussen de datum van de inwerkingtreding van dit besluit en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar wordt berekend in verhouding tot het aantal maanden. Ze wordt uitbetaald volgens de voorschottenregeling, vermeld in paragraaf 2, per periode van maximaal vier maanden.

§4. Het bedrag vermeld in paragraaf 1, eerste lid, wordt jaarlijks geïndexeerd. Het loonaandeel wordt geïndexeerd conform de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van het Rijk gekoppeld worden, zoals gewijzigd door het koninklijk besluit nr. 178 van 30 december 1982 en met behoud van de toepassing van artikel 2 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de

wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen. Het is gekoppeld aan de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2019. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor de werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen.

Art. 4.161/2. De vzw of haar rechtsopvolger voert een boekhouding conform het koninklijk besluit van 21 oktober 2018 tot uitvoering van de artikelen III.82 tot en met III.95 van het wetboek van Economisch recht met inbegrip van de relevante bepalingen van de wet van 17 juli 2013 houdende invoeging van Boek III "Vrijheid van vestiging, dienstverlening en algemene verplichtingen van de ondernemingen", in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan boek III en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan boek III, in boeken I en XV van het Wetboek van Economisch Recht en de uitvoeringsbesluiten ervan. Als de werking van de vzw HURpunt of haar rechtsopvolger die verband houdt met de opdrachten, vermeld in artikel 4.161/1, §1, deel uitmaakt van een breder opdrachtenpakket, wordt een analytische boekhouding gevoerd. De activa en passiva en de kosten en opbrengsten die verband houden met de uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 4.161/1, §1, kunnen worden afgezonderd in de balans en de resultatenrekening.

Vzw HURpunt bezorgt jaarlijks uiterlijk op 31 maart de volgende stukken aan het agentschap:

- 1° een gedetailleerde afrekening van de kosten en opbrengsten van haar werking die verband houdt met de opdrachten, vermeld in artikel 4.161/1, §1, over het voorbije kalenderjaar en een begroting voor het lopende kalenderjaar, die goedgekeurd is door het bevoegde bestuursorgaan;
- 2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten in de gesubsidieerde periode, met een afschrift van de RSZ-staten van de tewerkgestelde personeelsleden;
- 3° een jaarverslag over de eigen activiteiten en de resultaten van de opdrachten, vermeld in artikel 4.161/1, §1;
- 4° de balans en resultatenrekening waarmee de activa en passiva en de kosten en opbrengsten die verband houden met de uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 4.161/1, §1, worden aangetoond.

§2. Het agentschap is belast met de controle op de stukken, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1° en 2°. Het maakt een ontwerp op van een afrekening als vermeld in artikel 4.161/1, §2."

**Art. 128.** In boek 4, deel 1, van hetzelfde besluit wordt titel 4 opgeheven.

**Art. 129.** In artikel 4.186, derde lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "alsook de aankopen, ruilen en inhuurnemingen van woningen die ze, met het oog op de verkoop of verhuring ervan, in voorkomend geval na de sanering, verbetering en/of aanpassing ervan," opgeheven.

**Art. 130.** Artikel 4.187 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 131.** In artikel 4.188, eerste lid, van hetzelfde besluit worden punt 1°, 2°, 3° en 5° opgeheven.

**Art. 132.** Artikel 4.189 tot en met artikel 4.194 van hetzelfde besluit worden opgeheven.

**Art. 133.** In artikel 4.237, 1<sup>o</sup>, van hetzelfde besluit worden de woorden "de raad van bestuur" vervangen door de woorden "het bestuursorgaan".

**Art. 134.** In artikel 4.239, §3, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 135.** In artikel 4.241 van hetzelfde besluit worden de woorden "de raad van bestuur" vervangen door de woorden "het bestuursorgaan".

**Art. 136.** In artikel 5.37, §1, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1<sup>o</sup> punt 1<sup>o</sup> wordt vervangen door wat volgt:

"1<sup>o</sup> de woonmaatschappijen;"

2<sup>o</sup> punt 2<sup>o</sup> tot en met punt 4<sup>o</sup> worden opgeheven.

**Art. 137.** Aan artikel 5.40, §2, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt de volgende zin toegevoegd:

"Als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de investering in het aantal sociale huurwoningen naar beneden wordt bijgesteld, wordt het prijsplafond herrekend met het nieuwe aantal sociale huurwoningen."

**Art. 138.** Aan artikel 5.41, §2, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt de volgende zin toegevoegd:

"Als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de investering in het aantal sociale huurwoningen naar beneden wordt bijgesteld, wordt het prijsplafond herrekend met het nieuwe aantal sociale huurwoningen."

**Art. 139.** Aan artikel 5.42, §1, van hetzelfde besluit wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Als de verwerving de vestiging van een recht van erfpacht betreft, is de kostprijs gelijk aan het bedrag dat op het moment van de vestiging van het zakelijk recht wordt betaald. Dat bedrag wordt beperkt tot een prijsplafond dat wordt vastgesteld op het moment van de vestiging van het recht van erfpacht. Het prijsplafond bedraagt 25% van het prijsplafond van de verwerving, berekend conform het eerste lid, voor een erfpachtperiode van maximaal veertig jaar, en wordt vermeerderd met een half procentpunt per extra jaar. Paragraaf 2 is niet van toepassing op de vestiging van een erfpachtrecht."

**Art. 140.** Artikel 5.43 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 141.** In artikel 5.45 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 142.** Artikel 5.48 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 143.** Artikel 5.49 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 144.** In artikel 5.50 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt opgeheven;

2° in paragraaf 2, eerste lid, paragraaf 4 en paragraaf 6, tweede lid, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

3° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden "en het VWF" opgeheven;

4° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede "het beschikbare krediet, vermeld in artikel 5.48, en" opgeheven;

5° in paragraaf 3 worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

6° in paragraaf 4 worden punt 1° en punt 4° opgeheven;

7° in paragraaf 4 wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

"2° 650 euro per wooneenheid die aangesloten is op de geoptimaliseerde collectieve verwarmingsinstallatie;"

8° paragraaf 5 wordt opgeheven;

9° in paragraaf 6 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"§6. De subsidiebedragen, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, en paragraaf 4, mogen onderling en met andere energieprestatiebevorderende voordelen en subsidies gecumuleerd worden, zolang die samen de totale gefactureerde kostprijs van de werkzaamheden die betrekking hebben op de subsidiabele maatregelen, inclusief btw, niet overschrijden. Als de subsidiebedragen, gecumuleerd met andere voordelen en subsidies, de totale gefactureerde kostprijs overschrijden, zullen de subsidiebedragen verminderd worden tot het verschil van de totale gefactureerde kostprijs en de gecumuleerde andere voordelen en subsidies."

**Art. 145.** In artikel 5.51, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede ", §1, eerste lid" wordt opgeheven;

2° in punt 1° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

3° in punt 1° worden de woorden "of het VWF" opgeheven.

**Art. 146.** In artikel 5.52 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° paragraaf 2 wordt opgeheven.

**Art. 147.** In artikel 5.53, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

2° de woorden "of het VWF" worden opgeheven.

**Art. 148.** Artikel 5.54 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 149.** Artikel 5.55 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 150.** In artikel 5.57, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

2° punt 2° tot en met 5° worden opgeheven.

**Art. 151.** In artikel 5.71 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 152.** In artikel 5.72, §1, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" worden telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"De inkomsten en uitgaven, vermeld in het eerste lid, van een woonmaatschappij hebben betrekking op:

- 1° alle sociale huurwoningen in eigendom of in huur van de woonmaatschappij in kwestie die verband houden met de uitvoering van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 1°, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met uitzondering van alle woningen binnen een woonproject met sociaal karakter die gefinancierd zijn met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb;
- 2° alle niet-residentiële ruimten van de woonmaatschappij in kwestie die gesubsidieerd zijn door het Vlaamse Gewest.”.

**Art. 153.** In artikel 5.73 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, paragraaf 2, eerste lid, en paragraaf 4, eerste lid, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

2° in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 4, eerste lid, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

3° in paragraaf 2, eerste lid, en paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 154.** In artikel 5.74 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” worden vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

2° er wordt een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“8° de compensatie bij de erkenning als woonmaatschappij, vermeld in artikel 5.75/1 van dit besluit.”.

**Art. 155.** In artikel 5.75 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 156.** In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 januari 2021, wordt een artikel 5.75/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.75/1. In dit artikel wordt verstaan onder:

- 1° sociale huisvestingsmaatschappij: een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing op 19 september 2021;
- 2° herstructurering: een herstructurering als vermeld in boek 12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Aan een woonmaatschappij wordt jaarlijks in de eerste vijf jaar na de erkenning een compensatie toegekend als een sociale huurwoning van een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij via een herstructurering is opgenomen in de woonmaatschappij en als de inkomsten van die sociale huisvestingsmaatschappij, vermeld in dit hoofdstuk, in een van de referentiejaren in de periode van 2017 tot en met 2021 lager zijn dan de uitgaven, vermeld in hoofdstuk 3.

De compensatie, vermeld in het tweede lid, is het gemiddelde van de toegekende GSC van de referentiejaren 2017 tot en met 2021 van de sociale huisvestingsmaatschappij waar de sociale huurwoning vandaan komt. Dat resultaat wordt gedeeld door het aantal sociale huurwoningen die bij de berekening van de GSC voor het referentiejaar 2021 van de sociale huisvestingsmaatschappij in rekening zijn gebracht, en wordt vermenigvuldigd met het aantal sociale huurwoningen van die sociale huisvestingsmaatschappij die via een herstructurering deel uitmaken van de woonmaatschappij.

De compensatie, vermeld in het tweede lid, wordt uitbetaald bij de berekening van de GSC, vermeld in artikel 5.73.”.

**Art. 157.** In artikel 5.76 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

2° in het eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “artikel 5.47, §1” vervangen door de zinsnede “artikel 5.46, §1”;

3° in het derde lid worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

**Art. 158.** In artikel 5.77 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 4 worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

2° in paragraaf 3 worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

3° in paragraaf 5, eerste lid, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 159.** In artikel 5.78 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij” en worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

**Art. 160.** Aan boek 5, deel 2, van hetzelfde besluit wordt een titel 4/1, dat bestaat uit artikel 5.79/1, toegevoegd, dat luidt als volgt:

Titel 4/1. Algemene bepaling over steunmaatregelen

“Art. 5.79/1. Het besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatsteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen is van toepassing op de subsidies vermeld in boek 5, deel 2, titel 1 tot en met titel 4.

De VMSW voert op geregelde tijdstippen, en ten minste om de twee jaar, controles op overcompensatie uit. In het geval van een overcompensatie vordert de VMSW het overschot terug. Als het bedrag van de overcompensatie niet meer bedraagt dan 10% van het bedrag van de gemiddelde jaarcompensatie, mag de overcompensatie naar de volgende periode worden overgedragen en op het voor die periode te betalen compensatiebedrag in mindering worden gebracht.”

**Art. 161.** In artikel 5.83, §3, derde lid, en §4, derde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 162.** In artikel 5.92, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

2° in punt 5°, a), worden de woorden “voor wie kinderbijslag of wezentoelage wordt uitbetaald” vervangen door de woorden “dat recht geeft op gezinsbijslagen”.

**Art. 163.** In artikel 5.102 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 164.** In artikel 5.117, eerste lid, 6°, a) en b), van hetzelfde besluit worden de woorden “voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald” vervangen door de woorden “dat recht geeft op gezinsbijslagen”.

**Art. 165.** In artikel 5.118, §2, tweede en derde lid, en artikel 5.122 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 166.** In artikel 5.129, §2, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “De raad van bestuur” vervangen door de woorden “Het bestuursorgaan”.



**Art. 167.** In artikel 5.137, eerste lid, 5°, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt a) worden de woorden "voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald" vervangen door de woorden "dat recht geeft op gezinsbijslagen";

2° in punt b) worden de woorden "voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald" vervangen door de woorden "dat recht geeft op gezinsbijslagen".

**Art. 168.** In artikel 5.152, 8°, a), van hetzelfde besluit worden de woorden "voor wie op die datum aan de aanvrager kinderbijslag of wezenrente wordt uitbetaald" vervangen door de woorden "dat op die datum recht geeft op gezinsbijslagen".

**Art. 169.** In artikel 5.163, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 3°, c), wordt het woord "SVK" vervangen door de zinsnede "woonmaatschappij in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in punt 7°, a), worden de woorden "voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald" vervangen door de woorden "dat recht geeft op gezinsbijslagen";

3° in punt 7°, b), worden de woorden "voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald" vervangen door de woorden "dat recht geeft op gezinsbijslagen".

**Art. 170.** In artikel 5.164, §1, eerste lid, 3°, van hetzelfde besluit wordt het woord "SVK" vervangen door de zinsnede "woonmaatschappij die de woning of kamer huurde op de private huurmarkt conform haar opdracht, vermeld in artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

**Art. 171.** In artikel 5.167 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden "kinderbijslag of wezentoelage" vervangen door het woord "gezinsbijslagen";

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 48°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

3° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden "het werkgebied" vervangen door de woorden "het werkingsgebied";

4° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede "of, als die woning in Herstappe ligt, met een werkgebied waarin een aangrenzende of de meest nabije gemeente ligt" opgeheven.

**Art. 172.** In artikel 5.168, §1, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt punt 5° vervangen door wat volgt:

“5° als de aanvraag wordt ingediend in het geval, vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 3°, van dit besluit, het akkoord van de huurder en van de woonmaatschappij in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, over de uitbetaling van de tegemoetkoming aan de woonmaatschappij conform artikel 5.172, derde lid.”.

**Art. 173.** In artikel 5.170 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden de woorden “een SVK” vervangen door de woorden “een woonmaatschappij”, worden de woorden “het sociale verhuurkantoor” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij” en worden de woorden “het SVK” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”;

2° in het derde lid worden de woorden “Het SVK” vervangen door de woorden “De woonmaatschappij”.

**Art. 174.** In artikel 5.172, derde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “het SVK” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”.

**Art. 175.** In artikel 5.174 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het vijfde lid, 2°, worden de woorden “werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door de woorden “werkingsgebied van de woonmaatschappij” en wordt de zinsnede “in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 5.167, §2, eerste lid” vervangen door de woorden “voor sociale huurwoningen van de woonmaatschappij waarvan het werkingsgebied de gemeente omvat waar de nieuwe woning ligt”;

2° in het zevende lid, 4°, wordt het woord “SVK” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 176.** In artikel 5.176 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij waarvan het werkgebied” vervangen door de woorden “woonmaatschappij waarvan het werkingsgebied” en wordt de zinsnede “of, als zijn woonplaats in Herstappe ligt, een sociale huisvestingsmaatschappij met een werkgebied waarin een aangrenzende of de meest nabijge Vlaamse gemeente ligt” opgeheven;

2° in het eerste lid, 5°, a), worden de woorden "voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald" vervangen door de woorden "dat recht geeft op gezinsbijslagen";

3° in het eerste lid, 5°, b), worden de woorden "voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald" vervangen door de woorden "dat recht geeft op gezinsbijslagen";

4° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij of -maatschappijen vermeld zijn die voor de kandidaat-huurder als domiciliemaatschappij beschouwd kunnen worden" vervangen door de woorden "woonmaatschappij vermeld is die voor de kandidaat-huurder als domiciliemaatschappij beschouwd kan worden" en wordt het woord "werkgebied" vervangen door het woord "werkingsgebied".

**Art. 177.** In artikel 5.177 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 3°, worden de woorden "kinderbijslag of wezentoelage" vervangen door het woord "gezinsbijslagen";

2° in het vierde lid, 1°, wordt de zinsnede ", b)" opgeheven;

3° in het zevende lid, 1°, wordt het woord "werkgebied" vervangen door het woord "werkingsgebied".

**Art. 178.** In artikel 5.178 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, tweede lid, 3° en 4°, en derde lid, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in paragraaf 1, tweede lid, 1° en 3°, en derde lid, 2°, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

3° in paragraaf 2 worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij kan voorleggen dat hij vroeger al bij haar ingeschreven was" vervangen door de woorden "woonmaatschappij kan voorleggen dat hij vroeger al ingeschreven was voor sociale huurwoningen van die andere woonmaatschappij".

**Art. 179.** In artikel 5.181, §2, tweede lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 180.** In artikel 5.183, eerste lid, 3°, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de woorden

“werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door de woorden “werkingsgebied van de woonmaatschappij”.

**Art. 181.** In artikel 5.184, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “Sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “Woonmaatschappijen” en wordt het woord “huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

**Art. 182.** In artikel 5.186, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 5°, a), worden de woorden “voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald” vervangen door de woorden “dat recht geeft op gezinsbijslagen”;

2° in punt, 5°, b), worden de woorden “voor wie kinderbijslag uitbetaald wordt” vervangen door de woorden “dat recht geeft op gezinsbijslagen”;

3° in punt 6° wordt het woord “SVK” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 183.** In artikel 5.191, §4 en §5, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “het SVK” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”.

**Art. 184.** In artikel 5.193, §1, van hetzelfde besluit worden de woorden “het SVK” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”.

**Art. 185.** In artikel 5.196, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 5°, a), worden de woorden “voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald” vervangen door de woorden “dat recht geeft op gezinsbijslagen”;

2° in punt 5°, b), worden de woorden “voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald” vervangen door de woorden “dat recht geeft op gezinsbijslagen”;

3° in punt 6° wordt het woord “SVK” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

**Art. 186.** In artikel 5.201, derde lid, en vierde lid, 4°, van hetzelfde besluit worden de woorden “het SVK” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”.

**Art. 187.** In artikel 5.216, eerste lid, 3°, a) en b), van hetzelfde besluit worden de woorden “voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald” vervangen door de woorden “dat recht geeft op gezinsbijslagen”.

**Art. 188.** In artikel 5.217, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 189.** In artikel 5.218, derde lid, 1°, van hetzelfde besluit worden de woorden "werkgebied van een sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door de woorden "werkingsgebied van een woonmaatschappij".

**Art. 190.** In artikel 5.220, §4, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden de woorden "moet de koper de woning verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is" vervangen door de zinsnede "voldoet de koper binnen een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1";

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

**Art. 191.** In artikel 5.222 en 5.223, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 192.** Artikel 5.225 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 5.225. Sociale koopwoningen die ondanks voldoende publiciteit niet verkocht kunnen worden aan de personen die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.220, §1, van dit besluit, binnen een jaar na de eerste verwittiging, vermeld in artikel 7, §1, tweede lid, van bijlage 22, die bij dit besluit is gevoegd, kunnen als sociale huurwoningen worden verhuurd conform boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Als de woningen, vermeld in het eerste lid, in overeenstemming zijn met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, vermeld in artikel 4.3, komt de woonmaatschappij in aanmerking voor een marktconforme lening als vermeld in artikel 5.44, §2. Daarbij geldt dezelfde programmatiecyclus als voor een project als vermeld in artikel 4.15, §1, eerste lid, 3°."

**Art. 193.** In artikel 5.227, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 194.** In artikel 5.230, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 195.** In artikel 5.231 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, a), worden de woorden "voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald" vervangen door de woorden "dat recht geeft op gezinsbijslagen";

2° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, b), worden de woorden "voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald" vervangen door de woorden "dat recht geeft op gezinsbijslagen";

3° in paragraaf 5 worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 196.** In artikel 5.232, eerste en tweede lid, en artikel 5.233, eerste lid, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 197.** In artikel 5.234 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 198.** In artikel 5.235, 5° en 6°, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 199.** In artikel 5.236 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

**Art. 200.** In artikel 5.237, 5.238, tweede lid, en artikel 5.239, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 201.** In artikel 5.240 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 202.** In artikel 5.241, tweede en derde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 203.** In artikel 5.242, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 204.** In artikel 5.243, tweede lid, en artikel 5.244, §1, tweede lid, en §3, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 205.** In artikel 5.245 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

2° in het vierde en het vijfde lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 206.** Artikel 7.13 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

**Art. 207.** In artikel 7.16, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 208.** In artikel 7.18 van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "bijlage 23" vervangen door de zinsnede "bijlage 24".

**Art. 209.** In artikel 7.19, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 210.** Artikel 7.20 en 7.21 van hetzelfde besluit worden opgeheven.

**Art. 211.** In artikel 7.29, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt het jaartal "2019" vervangen door het jaartal "2023".

**Art. 212.** In artikel 7.40 van hetzelfde besluit wordt het woord "SVK" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 213.** In bijlage 1 bij hetzelfde besluit worden de woorden "sociaal verhuurkantoor" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 214.** In bijlage 7 bij hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

**Art. 215.** In artikel 1, tweede lid, van bijlage 9 bij hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 216.** Artikel 2 van bijlage 9 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 2. Artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is van toepassing op de verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen."

**Art. 217.** Bijlage 10 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd.

**Art. 218.** Bijlage 11 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

**Art. 219.** In artikel 5 van bijlage 12 bij hetzelfde besluit wordt het derde lid opgeheven.

**Art. 220.** In bijlage 13 en 14 bij hetzelfde besluit worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" telkens vervangen door de woorden "de woonmaatschappij" en worden de woorden "sociaal verhuurkantoor" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

**Art. 221.** In bijlage 18 bij hetzelfde besluit worden de woorden "de raad van bestuur" telkens vervangen door de woorden "het bestuursorgaan".

**Art. 222.** In bijlage 22 en 23 bij hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" worden telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij";

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

3° het woord "werkgebied" wordt telkens vervangen door het woord "werkingsgebied";

4° in artikel 2, eerste lid, wordt de zin "Twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor hetzelfde territoriale niveau een gemeenschappelijk inschrijvingsregister openen." opgeheven;

5° in artikel 2, vierde lid, wordt punt 8° opgeheven;

6° in artikel 10, tweede lid, worden de woorden "de raad van bestuur" vervangen door de woorden "het bestuursorgaan."

## Hoofdstuk 7. Slotbepalingen

**Art. 223.** §1. Erkende sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen tot en met 30 september 2022 bij de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, een tijdelijke erkenning aanvragen als vermeld in artikel 205, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. De tijdelijke erkenning houdt in dat de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij tijdelijk wordt verlengd.

§2. De sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in paragraaf 1, dienen de aanvraag tot tijdelijke erkenning met een beveiligde zending in bij het agentschap. Als meer sociale huisvestingsmaatschappijen beslissen om via



herstructureringsoperaties een woonmaatschappij te vormen, dienen ze samen een aanvraag in die door elk van hen geldig ondertekend is.

Het aanvraagdossier bevat alle gegevens en stukken om aannemelijk te maken dat aan de vereisten, vermeld in artikel 205, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, is voldaan. Die gegevens omvatten ten minste:

- 1° een stappenplan over de voorgenomen herstructureringen tot vorming van en overdrachten van patrimonium in een woonmaatschappij;
- 2° het advies van de lokale besturen binnen het voorgenomen werkingsgebied over de vorming van de woonmaatschappij.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, kan de gegevens en stukken die in het aanvraagdossier opgenomen worden, nader bepalen.

§3. Binnen tien kalenderdagen vanaf de dag na de dag waarop het agentschap het aanvraagdossier heeft ontvangen, bezorgt het agentschap de aanvrager met een beveiligde zending een ontvangstmelding.

Het agentschap kan bij de aanvrager met een beveiligde zending aanvullende documenten of inlichtingen opvragen. De aanvrager bezorgt het agentschap met een beveiligde zending de aanvullende documenten of inlichtingen binnen de termijn die het agentschap bepaalt. Binnen tien kalenderdagen vanaf de dag na de dag waarop het agentschap de aanvullende documenten of inlichtingen heeft ontvangen, bezorgt het agentschap de aanvrager met een beveiligde zending een ontvangstmelding.

§4. Binnen negentig dagen na de dag waarop de ontvangstmelding, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, wordt betekend, of, in voorkomend geval, binnen negentig dagen na de dag waarop de aanvrager de ontvangstmelding, vermeld in paragraaf 3, tweede lid, heeft ontvangen, en niet later dan 31 december 2022, neemt de minister een beslissing over de aanvraag. De aanvrager wordt met een beveiligde zending op de hoogte gebracht van de beslissing van de minister, en de minister bezorgt een afschrift van die beslissing aan de VMSW en de toezichthouder.

Als de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, geen beslissing neemt over de aanvraag, wordt de tijdelijke erkenning geacht te zijn verleend.

**Art. 224.** De tijdelijke erkenning, vermeld in artikel 223, gaat in op 1 januari 2023.

Zodra de rechtspersoon erkend is als woonmaatschappij of zodra ze haar vermogensbestanddelen die voor de sociale huisvesting bestemd zijn, en haar personeel aan een of meer woonmaatschappijen heeft overgedragen, houdt de tijdelijke erkenning op uitwerking te hebben.

De tijdelijke erkenning geldt voor de termijn die bepaald is in de beslissing van de minister, vermeld in artikel 223, §4, en uiterlijk tot en met 30 juni 2023.

**Art. 225.** §1. De minister kan erkende sociale huisvestingsmaatschappijen erkennen als woonmaatschappij conform de voorwaarden en de procedure, vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 1/1, afdeling 1, onderafdeling 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, rekening houdend met de uitzonderingen, vermeld in dit artikel.

De beslissing tot toekenning van de erkenning als woonmaatschappij geldt als voorafgaande goedkeuring van de statutenwijzigingen die daarmee gepaard zouden gaan. De beslissing tot weigering van de erkenning als woonmaatschappij geldt als weigering van de goedkeuring van de statutenwijzigingen die daarmee gepaard zouden gaan, behoudens andersluidende beslissing.

§2. Zolang de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen die een erkenning als woonmaatschappij willen verkrijgen, niet voldoen aan de bepalingen, vermeld in artikel 4.39/2, §1, eerste lid, of artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in afwijking van en in aanvulling op de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.96 van voormelde codex, voldoen ze aan de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 8, afdeling 1, onderafdeling 1, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. De minister kan de erkenningsvoorwaarden die daarmee verband houden nader omschrijven.

**Art. 226.** §1. Sociale huisvestingsmaatschappijen die op 19 september 2021 erkend zijn conform de erkenningsvoorwaarden die op die datum gelden, blijven, met uitzondering van artikel 5.43 en boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, tot hun vereffening wordt afgesloten of tot op het moment dat ze erkend zijn als woonmaatschappij conform artikel 205, §2, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, onderworpen aan de bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de dag vóór de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad.

Vóór een sociale huisvestingsmaatschappij een erkenningsaanvraag als woonmaatschappij heeft ingediend, kan de minister in voorkomend geval statutenwijzigingen van die sociale huisvestingsmaatschappij goedkeuren die de statuten gedeeltelijk in overeenstemming brengen met de erkenningsvoorwaarden als woonmaatschappij.

§2. Sociale verhuurkantoren die op 19 september 2021 erkend zijn conform de erkenningsvoorwaarden die op die dag gelden, blijven, met uitzondering van boek 6, tot aan het verlies van hun erkenning onderworpen aan de bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de dag vóór de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad.

**Art. 227.** In afwijking van artikel 226 zijn artikel 4.4/1, 4.4/2, 4.4/3, 4.4/4, 4.4/5, 4.4/6 en 4.4/8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, vermeld in artikel 226.

In afwijking van artikel 226, §1, eerste lid, van dit besluit zijn artikel 4.2, derde lid, artikel 4.15, §1, vijfde lid, artikel 4.18, 4.23, 4.28, 4.29/1, 4.54, 4.55, eerste lid, artikel 4.56, §3, tweede lid, artikel 4.62, tweede lid, artikel 4.66, 4.151, §3, tweede lid, artikel 4.155/1 tot en met 4.155/4, artikel 5.40, §2, tweede lid, artikel 5.41, §2, tweede lid, artikel 5.42, §1, derde lid, artikel 5.50, §1 en §4, artikel 5.220, §4, tweede lid, artikel 5.225, 7.13, eerste lid, artikel 7.18, 7.29 en artikel 2 van bijlage 9 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 226 van dit besluit.

**Art. 228.** Een project in de projectenlijst, vermeld in artikel 4.17 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, van lokale besturen, het Vlaams Woningfonds, een sociale huisvestingsmaatschappij die niet tijdelijk erkend is conform artikel 223 van dit besluit, of van een woonmaatschappij, als het project in een gemeente ligt die niet tot het werkingsgebied van die woonmaatschappij behoort, waarvan nog geen enkele verrichting is toegewezen op het jaarbudget, vermeld in artikel 4.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, vóór 1 januari 2023 komt niet in aanmerking voor de subsidies, vermeld in boek 5, deel 2, titel 1, 2 en 3, van het voormelde besluit, tenzij het project wordt overgedragen aan de woonmaatschappij die actief is in het werkingsgebied waar het project ligt.

Voor de realisatie van een project in de projectenlijst, vermeld in artikel 4.17 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, van lokale besturen, het Vlaams Woningfonds, een sociale huisvestingsmaatschappij die niet tijdelijk erkend is conform artikel 223 van dit besluit, of van een woonmaatschappij, als het project in een gemeente ligt die niet tot het werkingsgebied van die woonmaatschappij behoort, komt de initiatiefnemer ook na 1 januari 2023 in aanmerking voor de subsidies, vermeld in boek 5, deel 2, titel 1, 2 en 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, als minstens één verrichting van dat project vóór 1 januari 2023 is toegewezen op het jaarbudget, vermeld in artikel 4.28 van het voormelde besluit. De woonmaatschappij die actief is in het werkingsgebied waar het project ligt, kan bij de overname van het project dezelfde subsidies ontvangen waarop de oorspronkelijke initiatiefnemer recht had voor 1 januari 2023, als het project wordt gerealiseerd zoals opgenomen in de projectenlijst, vermeld in artikel 4.17 van het voormelde besluit.

**Art. 229.** Het beschikbare krediet, vermeld in artikel 4.157, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de dag van de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad, kan worden aangewend voor de toekenning van een subsidie als vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, afdeling 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

**Art. 230.** Tot 1 januari 2023 worden de gemeenten voor de toepassing van artikel 4.40, 4.42 en 4.43 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelijkgesteld met een woonmaatschappij.

**Art. 231.** Tot 30 juni 2023 komen de erkende sociale verhuurkantoren die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappijen, in aanmerking voor een lening als vermeld in artikel 4.60, eerste lid, 3°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van

2021, zoals van kracht de dag vóór de dag van de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad.

**Art. 232.** Artikel 4.81 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is niet van toepassing op de overdracht van onroerende goederen ter uitvoering van artikel 4.38, §4 en §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 209 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

**Art. 233.** Artikel 4.128 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is van overeenkomstige toepassing bij iedere herstructurering die plaatsvindt in het kader van de vorming van woonmaatschappijen. In dat geval houdt de visitatiecommissie bij haar eerstvolgende prestatiebeoordeling rekening met de definitieve visitatierapporten van de laatste prestatiebeoordeling voor de herstructurering en beoordeelt ze in voorkomend geval de uitvoering van de verbeterplannen die het gevolg zijn van die prestatiebeoordeling.

**Art. 234.** Sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen hebben geen machtiging als vermeld in artikel 4.130 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, nodig om roerende en onroerende giften te aanvaarden die uitgaan van een andere sociale huisvestingsmaatschappij, een sociaal verhuurkantoor, een woonmaatschappij, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW, een welzijnsvereniging, een andere publiekrechtelijke rechtspersoon of het Vlaams Woningfonds.

**Art. 235.** Tot 30 juni 2023 worden sociale huisvestingsmaatschappijen voor de toepassing van artikel 4.155/1 tot en met 4.155/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelijkgesteld met woonmaatschappijen, ongeacht of de verwerving plaatsvindt ter uitvoering van artikel 4.38, §4 en §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, op voorwaarde dat die bepalingen overeenkomstig worden toegepast en de verwerving past in de vorming van woonmaatschappijen.

**Art. 236.** Als de vijfjaarlijkse periode waarin aanspraak kan worden gemaakt op de basissubsidie-enveloppe die met toepassing van artikel 4.172, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de dag vóór de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad, aan een sociaal verhuurkantoor wordt toegestaan vóór 30 juni 2023, afloopt, wordt die periode automatisch, zonder een aanvraag als vermeld in artikel 4.172, vierde lid, van het voormelde besluit, zoals van kracht op de dag vóór de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad, verlengd tot uiterlijk 30 juni 2023.

**Art. 237.** Bij de overdracht van de huurovereenkomsten door een sociaal verhuurkantoor aan een woonmaatschappij wordt een aandeel van het niet-aangewende saldo van de subsidies op de datum van de overname, vermeld in artikel 4.160/10 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, overgedragen. Dat aandeel wordt berekend door het aantal overgedragen huurovereenkomsten te delen door het totale aantal huurovereenkomsten op de datum van de overname.

**Art. 238.** Tot 30 juni 2023 worden de erkende sociale verhuurkantoren die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappijen, voor de toepassing van artikel 4.161/1, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelijkgesteld met een woonmaatschappij.

**Art. 239.** Artikel 4.186 tot en met 4.194 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de dag vóór de dag van de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad, blijven van toepassing tot het Vlaams Woningfonds alle sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die haar toebehoren, heeft overgedragen aan een woonmaatschappij.

**Art. 240.** Tot en met 1 januari 2023 is artikel 5.42, §1, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing op het Vlaams Woningfonds, gemeenten, OCWM's, welzijnsverenigingen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden als vermeld in deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

**Art. 241.** Voor sociale huisvestingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds, waarvan de bestelling, in geval van te gunnen werkzaamheden, of de start van de werkzaamheden heeft plaatsgevonden vóór 1 januari 2022, blijft de regeling, vermeld in artikel 5.50 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de dag van de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad, van toepassing.

**Art. 242.** In dit artikel wordt verstaan onder:

- 1° sociale huisvestingsmaatschappij: een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 74 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- 2° herstructurering: een herstructurering als vermeld in boek 12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Als een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij sociale huurwoningen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen via een herstructurering overdraagt aan een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij, wordt het laatste gekende positieve saldo, vermeld in artikel 5.72, §2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, van voor de herstructurering van de overdragende sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij verminderd met het resultaat van de volgende berekening: het positieve saldo, vermeld in artikel 5.72, §2, tweede lid, van het voormelde besluit, wordt vermenigvuldigd met het aantal sociale huurwoningen dat in het kader van de vorming van woonmaatschappijen via een herstructurering wordt overgedragen aan een woonmaatschappij of sociale huisvestingsmaatschappij, en wordt gedeeld door het aantal sociale huurwoningen dat bij de berekening van de GSC in het referentiejaar van het laatste berekende positieve saldo van de sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij in rekening is gebracht.

**Art. 243.** Tot en met 30 juni 2023 wordt een huurovereenkomst die gesloten is door een sociaal verhuurkantoor, gelijkgesteld met een huurovereenkomst als vermeld in artikel 5.163, eerste lid, 3°, c), van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

**Art. 244.** Tot en met 30 juni 2023 worden de erkende sociale verhuurkantoren die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappijen, voor de toepassing van boek 5, deel 5, titel 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelijkgesteld met woonmaatschappijen.

**Art. 245.** Tot en met 30 juni 2023 worden sociale huisvestingsmaatschappijen die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappijen, voor de toepassing van artikel 5.220 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelijkgesteld met woonmaatschappijen.

**Art. 246.** Tot 30 juni 2023 worden sociale huisvestingsmaatschappijen voor de toepassing van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de declaratieve attestering van het bestaan, het niet-bestaan of het verval van het woonrecht in de zin van artikel 5.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gelijkgesteld met woonmaatschappijen.

**Art. 247.** Tot 30 juni 2023 worden sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren voor de toepassing van artikel 5.6.1, eerste lid, 9°, artikel 5/1.5.1, artikel 6.4.1/8, artikel 6.4.1/9, eerste lid, 5°, artikel 4.1/9, derde lid, artikel 6.4.1/9/1, tweede lid en artikel 7.9.2, §2, vierde lid van het Energiebesluit van 19 november 2010, gelijkgesteld met woonmaatschappijen.

**Art. 248.** Tot 30 juni 2023 worden sociale verhuurkantoren voor de toepassing van artikel 3.1.0.0.3, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, gelijkgesteld met woonmaatschappijen

**Art. 249.** Tot 30 juni 2023 worden sociale huisvestingsmaatschappijen voor de toepassing van artikel 11.2.10, eerste lid, 2°, van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, gelijkgesteld met woonmaatschappijen.

**Art. 250.** Ter uitvoering van artikel 163, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 wordt het bedrag van de retributie voor de uitreiking van bodemattesten aan een sociale huisvestingsmaatschappij die vereist zijn in het kader van de overdracht van gronden naar aanleiding van een herstructurering als vermeld in artikel 4.50 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vastgesteld op 0 euro.

Het nultarief, vermeld in het eerste lid, geldt voor aanvragen van een bodemattest die voor 1 januari 2024 bij de OVAM worden ingediend.

Het nultarief, vermeld in het eerste lid, geldt maar één keer voor een grond die het voorwerp vormt van een herstructurering als vermeld in het eerste lid.

**Art. 251.** Ter uitvoering van artikel 164 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 wordt aan sociale huisvestingsmaatschappijen die betrokken zijn bij een herstructurering als vermeld in artikel 4.50 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een afwijking verleend in verband met de toepassing van artikel 102 van het voormelde decreet, en mogen risicogronden worden overgedragen zonder dat vooraf een oriënterend bodemonderzoek is uitgevoerd en zonder dat het verslag is bezorgd aan de OVAM. Als bij latere bodemonderzoeken bodemverontreiniging wordt aangetroffen waar een beschrijvend bodemonderzoek of bodemsanering noodzakelijk is conform artikel 9 of 19 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, treedt de sociale huisvestingsmaatschappij die de gronden verworven heeft, volledig in de rechten en plichten van de sociale huisvestingsmaatschappij die de gronden overgedragen heeft.

**Art. 252.** Vanaf de datum die de Vlaamse Regering zal bepalen, tot 1 januari 2028 kunnen geen verhuurbare sociale huurwoningen als vermeld in hoofdstuk 2 van bijlage 9 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 verkocht worden.

**Art. 253.** Artikel 23, 3°, artikel 27, 2°, artikel 35, 1° en 3°, artikel 43, artikel 54, 1°, artikel 136, 2°, artikel 143, 2°, artikel 144, 3°, artikel 145, 2°, artikel 146, 2° artikel 147, 2°, en artikel 150, 2°, treden in werking op 1 januari 2023.

Artikel 250 en 251 hebben uitwerking met ingang vanaf 1 januari 2021.

Artikel 4.160 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 121 van dit besluit treden in werking op de datum waarop artikel 118 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen in werking treedt.

**Art. 254.** De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE