



## **Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur**

### **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;
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.2, §2, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 2.3, artikel 2.4, artikel 2.22, §1 en §2, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, artikel 4.2, gewijzigd bij de decreten van 3 juni 2022 en xx 2023, artikel 4.17, 5°, vervangen bij het decreet van 3 juni 2022, artikel 4.25, 3°, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.25, 4°, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, artikel 4.39/1, §1, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.42, vervangen bij het decreet van XX, artikel 4.48, derde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 5.22, derde lid, artikel 5.52/1, ingevoegd bij het decreet van XX, artikel 5.71/1, ingevoegd bij het decreet van 6 mei 2022;
- het decreet van xx tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, artikel 25.

### **Vormvereisten**

De volgende vormvereiste zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 19 december 2022.
- De Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens heeft advies nr. ... gegeven op xxx.
- De Raad van State heeft advies xxx gegeven op xxxx, 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:

**Artikel 1.** In artikel 2.5, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 2° wordt opgeheven;

2° in punt 6° worden de woorden "of bescheiden" opgeheven.

**Art. 2.** In artikel 2.14, tweede lid, 5° van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de woorden "een bescheiden woonaanbod" vervangen door de woorden "geconventioneerde huurwoningen".

**Art. 3.** In artikel 2.33/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 2°, h), wordt vervangen door wat volgt:

"h) een lening bij de VMSW als vermeld in artikel 5.47/1, §1, voor de realisatie van projecten als vermeld in punt 8°, c);";

2° in punt 2°, i), wordt de zinsnede "elke combinatie van de financieringswijze, vermeld in punt a) tot en met h)" vervangen door de woorden "een lening bij een andere financiële instelling dan de VMSW";

3° aan punt 2°, wordt een punt j) toegevoegd, dat luidt als volgt:

"j) elke combinatie van de financieringswijzen, vermeld in punt a) tot en met i);";

4° in punt 8°, c), worden de woorden "een bescheiden woonaanbod" vervangen door de woorden "geconventioneerde huurwoningen".

**Art. 4.** In artikel 2.33/5 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt het woord "bescheiden" vervangen door het woord "geconventioneerde";

2° in paragraaf 1, eerste lid, 2°, a), wordt het woord "bescheiden" vervangen door het woord "geconventioneerde";

3° in paragraaf 2, 1°, wordt het woord "bescheiden" vervangen door het woord "geconventioneerde";

4° in paragraaf 2, 3°, wordt het woord "bescheiden" telkens vervangen door het woord "geconventioneerde";

5° in paragraaf 3 worden de woorden "of bescheiden" opgeheven.

**Art. 5.** In artikel 2.33/6, §1, derde lid, 3°, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, wordt het woord "bescheiden" vervangen door het woord "geconventioneerde".

**Art. 6.** In artikel 2.33/9 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het tweede lid, 7°, wordt de zinsnede "en h)" toegevoegd;

2° in het vijfde lid worden de woorden "of bescheiden huurwoningen" opgeheven;

3° in het zesde lid wordt de zinsnede "h)" vervangen door de zinsnede "i)".

**Art. 7.** In artikel 2.33/19, §1, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"De bepalingen van dit lid zijn niet van toepassing op de geconventioneerde huurwoningen.";

2° in het derde lid worden de woorden "of bescheiden huurwoningen" opgeheven.

**Art. 8.** In artikel 4.1, 4°, van hetzelfde besluit wordt punt c) opgeheven.

**Art. 9.** In artikel 4.2 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, 11 februari 2022 en 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "en bescheiden huurwoningen" opgeheven;

2° in het derde lid worden de woorden "of bescheiden huurwoningen" opgeheven;

3° in het derde lid wordt de zinsnede "4.10, 2°, h)" vervangen door de zinsnede "2.33/1, 2°, i)".

**Art. 10.** In artikel 4.42, tweede lid, 2°, van hetzelfde besluit worden de woorden "bescheiden woonaanbod" vervangen door de woorden "geconventioneerd huuraanbod".

**Art. 11.** In artikel 4.60, eerste lid, 2°, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt de zinsnede "4.47" vervangen door de zinsnede "4.48".

**Art. 12.** Aan artikel 4.62, tweede lid, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:ze

"6° artikel 5.47/1, §1."

**Art. 13.** Aan artikel 4.160/4, §1, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de woorden "en met de geconventioneerde huurwoningen" toegevoegd.

**Art. 14.** In boek 5, deel 2, van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden een titel 1/1, die bestaat uit artikel 5.47/1 en 5.47/2, een titel 1/2, die bestaat uit artikel 5.47/3 tot en met 5.47/7 en een titel 1/3, die bestaat uit artikel 5.47/8, ingevoegd, die luiden als volgt:

"Titel 1/1. Geconventioneerde huurwoningen, gerealiseerd door woonmaatschappijen

Art. 5.47/1. §1. Voor de financiering van de realisatie van het aanbod van geconventioneerde huurwoningen, vermeld in artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, kan de VMSW naargelang de vordering van de werkzaamheden een lening aan de woonmaatschappij verstrekken.

§2. Het maximumpercentage van 20% van het jaarlijks investeringsvolume van een woonmaatschappij, vermeld in artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van de investeringsvolumes van de vijf jaar die voorafgaan aan het jaar waarin de berekening wordt uitgevoerd. Alle investeringsverrichtingen, vermeld in artikel 4.40, 4.42 en 4.43 van de voormelde codex, worden in aanmerking genomen voor de berekening van het jaarlijkse investeringsvolume.

§3. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister of zijn gemachtigde een subsidie verstrekken aan de woonmaatschappij die een geconventioneerde huurwoning heeft gerealiseerd en verhuurt, volgens de voorwaarden, vermeld in deel 10.

De subsidie, vermeld in het eerste lid, bedraagt 30% van de markthuurprijs van de geconventioneerde huurwoning. Voor de bepaling van de markthuurprijs maakt het agentschap gebruik van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De subsidie, vermeld in het eerste lid, wordt maandelijks betaald gedurende een maximale termijn van zevenentwintig jaar per woning.

De subsidie wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst, als vermeld in paragraaf 5, geïndexeerd met toepassing van volgende formule:

Initieel toegekende subsidie x gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst / gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de eerste huurovereenkomst in werking getreden is.

§4. De woonmaatschappij dient haar aanvraag voor de subsidie, vermeld in paragraaf 3, in bij het agentschap via het projectportaal.

De subsidieaanvraag bevat de volgende informatie:

- 1° een beschrijving van het project, vermeld in artikel 2.33/1, 8°, volgens het model dat het agentschap bepaalt;
- 2° alle elementen die noodzakelijk zijn om de markthuurprijs te bepalen aan de hand van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het agentschap neemt binnen veertien kalenderdagen na de ontvangst van de subsidieaanvraag een beslissing over de volledigheid van de subsidieaanvraag. Als het agentschap geen beslissing neemt binnen de vermelde termijn, wordt de subsidieaanvraag als volledig beschouwd.

De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van drie maanden vanaf de datum van de kennisgeving van de volledigheid van de aanvraag door het agentschap of als het agentschap geen beslissing heeft genomen binnen de termijn, vermeld in het derde lid, vanaf de datum dat de termijn, vermeld in het derde lid, verlopen is.

In afwijking van het vierde lid neemt de minister of zijn gemachtigde een principiële beslissing als de subsidieaanvraag betrekking heeft op een project dat nog niet gerealiseerd is. De minister of zijn gemachtigde neemt vervolgens een definitieve beslissing binnen een termijn van drie maanden vanaf de datum dat ten minste één van de huurovereenkomsten, vermeld in artikel 5.255, die betrekking heeft op het project, vermeld in artikel 2.33/1, 8°, opgeladen is in het projectportaal voor zover dat gebeurt binnen een termijn van vijf jaar vanaf de datum van de principiële beslissing.

§5. De subsidie, vermeld in paragraaf 3, wordt uitbetaald vanaf het ogenblik van de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst, die conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd, is gesloten tussen de woonmaatschappij en de huurder van een geconventioneerde huurwoning.

De subsidie, vermeld in paragraaf 3, wordt ook uitbetaald voor de andere geconventioneerde huurwoningen die deel uitmaken van het project voor zover ze voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en niet worden bewoond door of worden verhuurd aan een persoon die niet beschikt over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°.

§6. De subsidie, vermeld in paragraaf 3, en de uitbetaling ervan wordt per woning opgeschort als:

- 1° de woning niet meer voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° de woning wordt verhuurd aan een persoon die bij het sluiten van de huurovereenkomst niet beschikt over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°;
- 3° de bepalingen, vermeld in deel 10, niet worden nageleefd bij de verhuur van de geconventioneerde huurwoning.

De uitbetaling van de subsidie wordt hervat als de inbreuk, vermeld in het eerste lid, stopgezet is.

Het agentschap vordert de onterecht uitbetaalde subsidies terug. Als de subsidies ingevolge list, bedrog of valse verklaringen zijn verkregen, wordt het terug te vorderen bedrag verhoogd met de wettelijke intrest die verschuldigd is vanaf de dag van de uitbetaling van de subsidie.

De teruggevorderde bedragen worden conform artikel 5.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting. De entiteit die is belast met de uitoefening van de controle op de voorwaarden, de verbintenissen en de aanwending van subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen die worden toegekend ter ondersteuning van het beleid inzake huisvesting, wordt belast met de invordering als de begunstigde de subsidie niet vrijwillig terugbetaalt.

Art. 5.47/2. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister subsidies verlenen volgens de voorwaarden, vermeld in titel 3, voor de kosten van de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, om de woonmaatschappij in staat te stellen geconventioneerde huurwoningen ter beschikking te stellen.

De minister stelt de subsidies, vermeld in het eerste lid, ter beschikking van de VMSW. De VMSW geeft de subsidies door aan de initiatiefnemers.

Titel 1/2. Huurwoningen, gerealiseerd door een private initiatiefnemer als vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 5.47/3. §1. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister een subsidie verlenen aan een private initiatiefnemer als vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor een project dat de realisatie van sociale of geconventioneerde huurwoningen tot doel heeft, als er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- 1° het project omvat een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 47/2°, van het vermelde besluit, een gedeeltelijke herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 46/2°, van het vermelde besluit of een grondige renovatie van bestaande woningen;
- 2° het project bestaat uit minstens drie woningen in het Vlaamse Gewest. Als het totaal aantal woningen in het project kleiner is dan vijf, worden de woningen op dezelfde plaats gerealiseerd;
- 3° minstens een derde van het aantal woningen wordt bestemd als sociale huurwoningen waarvoor hoofdhurovereenkomsten met een woonmaatschappij worden gesloten die conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 29, die bij dit besluit is gevoegd, zijn opgesteld, behalve als de woonmaatschappij de woningen niet in huur wil nemen. In dat geval wordt het minimum, vermeld in punt 4°, verhoogd naar twee derde;
- 4° minstens een derde van het aantal woningen wordt bestemd als geconventioneerde huurwoningen waarvoor hoofdhurovereenkomsten met een woonmaatschappij worden gesloten die conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 31, die bij dit besluit is gevoegd, zijn opgesteld, of waarvoor huurovereenkomsten worden gesloten die conform de typehuurovereenkomst,

- opgenomen in bijlage 30 of bijlage 32, die bij dit besluit zijn gevoegd, zijn opgesteld en die worden verhuurd conform de voorwaarden, vermeld in deel 10;
- 5° een omgevingsvergunning is verleend in de afgelopen vijf jaar vanaf de datum van de subsidieaanvraag;
- 6° voor de woningen die deel uitmaken van het project, is er geen verbouwen aangegaan als vermeld in artikel 5.162/1 en 5.162/2.

Als de woningen, vermeld in het eerste lid, 3°, op het ogenblik van de aanvraag van de subsidie nog niet zijn gerealiseerd, sluit de private initiatiefnemer met de woonmaatschappij een intentieovereenkomst om de woningen voor maximaal zevenentwintig jaar te verhuren aan de woonmaatschappij. De woningen in kwestie worden identificeerbaar opgenomen in de intentieovereenkomst.

Als de woningen, vermeld in het eerste lid, 4°, op het ogenblik van de aanvraag van de subsidie nog niet zijn gerealiseerd, verklaart de private initiatiefnemer op erewoord dat hij de woningen zal verhuren met de huurovereenkomsten, vermeld in het eerste lid, 4°. Als de woningen, vermeld in het eerste lid, 4°, op het ogenblik van de aanvraag van de subsidie nog niet zijn gerealiseerd en de private initiatiefnemer de intentie heeft om de woningen te verhuren aan de woonmaatschappij, sluit de private initiatiefnemer met de woonmaatschappij een intentieovereenkomst om de woningen voor maximaal zevenentwintig jaar te verhuren aan de woonmaatschappij. De woningen in kwestie worden identificeerbaar opgenomen in de intentieovereenkomst.

Het agentschap stelt voor de intentieovereenkomst, vermeld in het tweede en derde lid, een model van intentieovereenkomst op.

De huurprijs van de sociale huurwoning is de markthuurprijs. De private initiatiefnemer kent een korting toe van minimaal 25% van de markthuurprijs.

De korting, vermeld in het vijfde lid, wordt jaarlijks op hetzelfde tijdstip als de huurprijs, vermeld in het vijfde lid, geïndexeerd conform de indexeringsformule, die is bepaald in de typehuurovereenkomsten, opgenomen in bijlage 30 of bijlage 32, die bij dit besluit zijn gevoegd.

Voor de bepaling van de markthuurprijs, vermeld in het vijfde lid, stelt het agentschap een schattingsmodel ter beschikking. Het schattingsmodel is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De private initiatiefnemer gebruikt het schattingsmodel.

In afwijking van het eerste lid, 3° en 4°, hanteert de private initiatiefnemer, als het totaal aantal woningen in een project, vermeld in het eerste lid, 1°, geen veelvoud is van drie, de volgende afrondingsregel. Voor de berekening van het minimale aandeel sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid, 3°, en het minimale aandeel geconventioneerde huurwoningen, vermeld in het eerste lid, 4°, beschouwt de private initiatiefnemer de eerste woning die een veelvoud van drie te boven gaat, als een sociale huurwoning, de tweede als een geconventioneerde huurwoning.

§2. De subsidie, vermeld in paragraaf 1, bedraagt 40% van de markthuurprijs van de sociale huurwoning die een private initiatiefnemer heeft gerealiseerd en verhuurt aan een woonmaatschappij.

De subsidie, vermeld in paragraaf 1, bedraagt 30% van de markthuurprijs van de geconventioneerde huurwoning die een private initiatiefnemer heeft gerealiseerd en verhuurt aan een woonmaatschappij of aan een persoon die bij het sluiten van de huurovereenkomst over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°, beschikt.

Voor de bepaling van de markthuurprijs, vermeld in het eerste en tweede lid, maakt het agentschap gebruik van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De subsidies, vermeld in het eerste en tweede lid, worden maandelijks en voor een maximale termijn van zevententwintig jaar betaald volgens de voorwaarden, vermeld in artikel 5.47/5.

De subsidies, vermeld in het eerste en tweede lid, worden jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de hoofdhurovereenkomst, als vermeld in artikel 5.47/5, §2, 1° of op de verjaardag van de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst, als vermeld in artikel 5.47/5, §2, 2°, geïndexeerd met toepassing van de volgende formule:

initieel toegekende subsidie x gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst / gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst in werking getreden is.

Art. 5.47/4. De private initiatiefnemer dient zijn aanvraag van de subsidies, vermeld in artikel 5.47/3, in bij het agentschap via het projectportaal.

De subsidieaanvraag bevat de volgende informatie:

- 1° een beschrijving van het project, vermeld in artikel 2.33/1, 8°, volgens het model dat het agentschap bepaalt;
- 2° alle elementen die noodzakelijk zijn om de markthuurprijs te bepalen aan de hand van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° als het project nog niet gerealiseerd is, de intentieovereenkomst, vermeld in artikel 5.47/3, §1, tweede lid, en een verklaring op eer dat de woningen zullen worden verhuurd conform de voorwaarden, vermeld in artikel 5.47/3, §1, eerste lid, 4°, en dat het energieprestatiecertificaat bij de bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, zal worden voorgelegd;
- 4° als het project al volledig kan worden bewoond:
  - a) de hoofdhurovereenkomst, vermeld in artikel 5.47/3, §1, eerste lid, 3°, die gesloten is tussen de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolgers en de woonmaatschappij en het energieprestatiecertificaat bij de bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, voor de verhuur van de sociale huurwoningen of een bewijs waaruit blijkt dat de woonmaatschappij de woningen niet in huur kan nemen. Dit bewijs is gestoeld op een gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur van de woonmaatschappij. Deze beslissing wordt voorgelegd aan de afdeling Toezicht. Bij ontstentenis aan een afdoende motivering treedt toezicht op tegen de betreffende beslissing;



- b) een van de volgende huurovereenkomsten voor de geconventioneerde huurwoningen:
- 1) de hoofdhuurovereenkomst, vermeld in artikel 5.47/3, §1, eerste lid, 4<sup>o</sup>, die gesloten is tussen de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolgers en de woonmaatschappij en het energieprestatiecertificaat bij de bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, van de woningen in kwestie;
  - 2) de huurovereenkomst, vermeld in artikel 5.47/3, §1, eerste lid, 4<sup>o</sup>, die gesloten is tussen de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolgers en de huurder van de geconventioneerde huurwoning en het energieprestatiecertificaat bij de bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, van de woning.

De subsidieaanvraag wordt opgeladen via het projectportaal waarbij het agentschap binnen veertien kalenderdagen na de ontvangst van de subsidieaanvraag een beslissing neemt over de volledigheid van de subsidieaanvraag. Als het agentschap geen beslissing neemt binnen de vermelde termijn, wordt de subsidieaanvraag als volledig beschouwd.

De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van drie maanden vanaf de datum van de kennisgeving van de volledigheid van de aanvraag door het agentschap of als het agentschap geen beslissing heeft genomen binnen de termijn, vermeld in het derde lid, vanaf de datum dat de termijn, vermeld in het derde lid, verlopen is.

Als de subsidieaanvraag een project betreft dat nog niet gerealiseerd is, neemt de minister of zijn gemachtigde een principiële beslissing in afwijking van het vierde lid. De minister of zijn gemachtigde neemt vervolgens een definitieve beslissing binnen een termijn van drie maanden vanaf de datum dat ten minste één van de huurovereenkomsten, vermeld in het tweede lid, 4<sup>o</sup>, door de private initiatiefnemer opgeladen is in het projectportaal als dat gebeurt binnen een termijn van vijf jaar vanaf de datum van de principiële beslissing.

Art. 5.47/5. §1. De subsidie, vermeld in artikel 5.47/3, §2, eerste lid, wordt uitbetaald op het ogenblik van de inwerkingtreding van de hoofdhuurovereenkomst, vermeld in artikel 5.47/4, tweede lid, 4<sup>o</sup>, a), die is gesloten tussen de woonmaatschappij en de private initiatiefnemer.

§2. De subsidie, vermeld in artikel 5.47/3, §2, tweede lid, wordt uitbetaald op een van de volgende tijdstippen:

- 1<sup>o</sup> vanaf het ogenblik van de inwerkingtreding van de eerste hoofdhuurovereenkomst, vermeld in artikel 5.47/4, tweede lid, 4<sup>o</sup>, b), 1), die gesloten is tussen de woonmaatschappij en de private initiatiefnemer;
- 2<sup>o</sup> op het ogenblik van de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst, vermeld in artikel 5.47/4, tweede lid, 4<sup>o</sup>, b), 2), die gesloten is tussen de private initiatiefnemer en de huurder van een geconventioneerde huurwoning.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, wordt de subsidie, vermeld in artikel 5.47/3, §2, tweede lid, ook uitbetaald voor de andere geconventioneerde huurwoningen die deel uitmaken van het project als ze voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en als ze niet worden bewoond door of worden verhuurd aan een persoon die niet beschikt over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°.

Art. 5.47/6. De subsidie, vermeld in artikel 5.47/3, §2, en de uitbetaling ervan, wordt per woning opgeschort als:

- 1° de woning niet meer voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger de geconventioneerde huurwoning verhuurt aan een persoon die bij het sluiten van de huurovereenkomst niet beschikt over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°;
- 3° de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger de sociale huurwoning verhuurt aan een andere persoon dan een woonmaatschappij;
- 4° de bepalingen, vermeld in deel 10, niet worden nageleefd bij de verhuur van de geconventioneerde huurwoning;
- 5° de huurprijs van de sociale huurwoning de drempel, vermeld in artikel 5.47/3, §1, vijfde lid, overschrijdt.

De uitbetaling van de subsidie wordt hervat als de inbreuk, vermeld in het eerste lid, stopgezet is.

Het agentschap vordert de onterecht uitbetaalde subsidies terug. Als de subsidies ingevolge list, bedrog of valse verklaringen zijn verkregen, wordt het terug te vorderen bedrag verhoogd met de wettelijke intrest die verschuldigd is vanaf de dag van de uitbetaling van de subsidie.

De teruggevorderde bedragen worden conform artikel 5.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting. De entiteit die is belast met de uitoefening van de controle op de voorwaarden, de verbintenissen en de aanwending van subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen die worden toegekend ter ondersteuning van het beleid inzake huisvesting, wordt belast met de invordering als de begunstigde de subsidie niet vrijwillig terugbetaalt.

Art. 5.47/7. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister subsidies verlenen volgens de voorwaarden, vermeld in titel 3, voor de kosten voor de uitvoering van de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, die de private initiatiefnemer die een beperkt zakelijk recht heeft op een grond in eigendom van een bestuur als vermeld in artikel 1.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, uitsluitend gebruikt voor de realisatie van sociale of geconventioneerde huurwoningen in het kader van een project als vermeld in artikel 5.47/3, §1. De subsidie wordt berekend volgens de voorwaarden, vermeld in artikel 5.63 en 5.64.

De minister stelt de subsidies, vermeld in het eerste lid, ter beschikking van de VMSW. De VMSW geeft de subsidies door aan de private initiatiefnemers.

De aanvraag van de subsidie, vermeld in het eerste lid, wordt ingediend via het projectportaal en omvat de volgende documenten:

- 1° een raming van de kosten die gestaafd wordt met een offerte, of, als de werken al zijn uitgevoerd of in uitvoering zijn, de verrichte betalingen die betrekking hebben op de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, en die zijn uitgevoerd in het kader van een project als vermeld in artikel 5.47/3, §1;
- 2° de belofte van de gemeente om de gronden over te nemen in het openbaar domein.

Binnen een termijn van veertien kalenderdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de aanvraag brengt het agentschap een advies uit. Het agentschap voert het advies in het projectportaal in en brengt de private initiatiefnemer ervan op de hoogte. Als het agentschap door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen opvraagt, wordt de termijn geschorst. De termijn begint opnieuw te lopen op de zevende kalenderdag nadat het agentschap alle bijkomende documenten of inlichtingen heeft ontvangen.

De minister of zijn gemachtigde neemt een beslissing over de toekenning van de subsidie uiterlijk drie maanden na de datum waarop het advies van het agentschap is opgeladen in het projectportaal.

De subsidie wordt uitbetaald volgens de voorwaarden, vermeld in artikel 5.65, §2.

De private initiatiefnemer leeft de verplichtingen na, vermeld in artikel 2.33/12.

De overdracht, vermeld in het derde lid, 2°, wordt geregeld met een akte dieverleden is door een notaris, als de gemeente in kwestie daarmee instemt, of door de burgemeester met toepassing van artikel 9 van de wet van 27 mei 1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening voor openbaar nut, op basis van een opmetingsplan van de private initiatiefnemer.

Titel 1/3. Gemeenschappelijke bepalingen voor titel 1/1 en titel 1/2.

Art. 5.47/8. De subsidies, vermeld in titel 1/1 en titel 1/2, worden verleend als compensatie voor de openbare dienst. 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 belast ondernemingen is van toepassing op de subsidies, vermeld in titel 1/1 en titel 1/2. Naar gelang wie de subsidie verstrekt, voert het agentschap of de VMSW op geregelde tijdstippen en ten minste om de twee jaar controles op overcompensatie uit. In geval van overcompensatie vordert het agentschap of 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 in mindering worden gebracht op het compensatiebedrag dat voor die periode te betalen is.”.

**Art. 15.** In artikel 5.61, §4, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt tussen de zinsnede “artikel 5.60” en de zinsnede “, en anderzijds” de zinsnede “of de belangen van de

sociale en geconventioneerde huurwoningen en sociale koopwoningen in een project als vermeld in artikel 2.33/1, 8°" ingevoegd.

**Art. 16.** In artikel 5.62, §3, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt tussen de zinsnede "artikel 5.60" en de zinsnede ", met ontsluiting" de zinsnede "of per bestaande of toekomstige sociale of geconventioneerde huurwoning in een project, als vermeld in artikel 2.33/1,8°" ingevoegd.

**Art. 17.** In artikel 5.63 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, vierde lid, wordt tussen de zinsnede "artikel 5.60" en de zinsnede ", en anderzijds" de zinsnede "of de belangen van de sociale en geconventioneerde huurwoningen of sociale koopwoningen in een project als vermeld in artikel 2.33/1, 8°" ingevoegd;

2° in paragraaf 2, vierde lid, wordt tussen de zinsnede "artikel 5.60" en de zinsnede ", met ontsluiting" de zinsnede "of per bestaande of toekomstige sociale of geconventioneerde huurwoning in een project als vermeld in artikel 2.33/1, 8°" ingevoegd;

3° aan paragraaf 3 wordt de zinsnede "of van de sociale of geconventioneerde huurwoningen in een project als vermeld in artikel 2.33/1, 8°" toegevoegd.

**Art. 18.** In artikel 5.162/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2022, waarvan de bestaande tekst het tweede lid zal vormen, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° voor het eerste lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"In deze titel wordt verstaan onder:

- 1° energiehuis: een energiehuis als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 33°/1, van het Energiebesluit van 19 november 2010;
- 2° verbouwen: een verbouwen als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 102°/3, van het Energiebesluit van 19 november 2010.";

2° in het bestaande eerste lid, dat het tweede lid wordt, wordt tussen de woorden "enerzijds de particulier" en de woorden "zich om" de zinsnede ", niet-commerciële instelling of coöperatieve vennootschap" ingevoegd en wordt tussen de woorden "door de particulier" en de woorden "als de" de zinsnede ", niet-commerciële instelling of coöperatieve vennootschap" ingevoegd.

**Art. 19.** Artikel 5.162/2 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2022, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 5.162/2. §1. In dit artikel wordt verstaan onder aanvrager: de particulier, niet-commerciële instelling of coöperatieve vennootschap, vermeld in artikel 7.9.2/0/7, §2, eerste lid, 3°, van het Energiebesluit van 19 november 2010.

Bij aanvraag van een verbouwen bij het energiehuis verklaart de aanvrager op erewoord te voldoen aan de voorwaarden als vermeld in het derde lid.

De aanvrager verhuurt na uitvoering van de werken waarvoor de verbouwen is verkregen, de woning gedurende minstens negen jaar conform al de volgende voorwaarden:

- 1° de woning wordt verhuurd aan een gezin of een alleenstaande met een huurovereenkomst op basis van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, waarbij het gezin of de alleenstaande de woning gebruikt als hoofdverblijfplaats;
- 2° in de huurovereenkomst wordt een huurprijs opgenomen die maximaal gelijk is aan de huurprijs, vastgesteld op basis van het gemiddelde van de vork van de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° in de huurovereenkomst wordt een maandelijkse korting op de huurprijs opgenomen. De maandelijkse korting is afhankelijk van het geleende bedrag:

tot en met 15.000 euro	20 euro
van 15.001 euro tot en met 30.000 euro	40 euro
van 30.001 euro tot en met 45.000 euro	60 euro
van 45.001 euro tot en met 60.000 euro	80 euro

- 4° als het verschil tussen de huurprijs, vermeld in punt 2°, en de maandelijkse korting, vermeld in punt 3°, meer dan 900 euro bedraagt, dan wordt de huurprijs begrensd zodat het verschil tussen de huurprijs en de korting maximaal 900 euro bedraagt;
- 5° de verhuurder beschikt gedurende de hele duur van de verhuring over een geldig conformiteitsattest;
- 6° in de huurovereenkomst wordt een bepaling opgenomen die vermeldt dat het agentschap de persoonsgegevens, vermeld in artikel 5.71/2, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, controleert. De huurovereenkomst bevat ook een verwijzing naar de vindplaats van de privacyverklaring die de verwerkingsverantwoordelijke ter beschikking stelt.

De parameters die worden gehanteerd bij het gebruik van de webtoepassing, vermeld in het derde lid, 2°, worden bij de huurovereenkomst en, in voorkomend geval, bij het addendum, vermeld in het zevende lid, gevoegd en worden voor akkoord ondertekend door de huurder en de verhuurder.

De verhuurder kent de maandelijkse korting, vermeld in het derde lid, 3°, toe voor een periode van negen jaar. Bij opeenvolgende huurovereenkomsten houdt de verhuurder voor de berekening van die periode alleen rekening met de perioden waarin de woning daadwerkelijk is verhuurd.

In afwijking van het derde lid, 4°, bedraagt het verschil tussen de huurprijs en de korting maximaal 1000 euro als de woning op het grondgebied van een van de volgende gemeenten ligt:

- 1° de grootsteden Antwerpen en Gent;
- 2° de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;

- 3° alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;
- 4° alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;
- 5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;
- 6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

Als de aanvrager de woning waarvoor een verbouwen is verkregen, op het ogenblik van de aanvraag al verhuurt op basis van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, neemt hij de verbintenissen, vermeld in het derde lid, 2°, 3° en 6°, op in een addendum bij de lopende huurovereenkomst.

Het agentschap gaat uitsluitend op basis van de adresgegevens, vermeld in het Rijksregister, na of de huurder de woning huurt als hoofdverblijfplaats als vermeld in het derde lid, 1°.

De bedragen, vermeld in het derde lid, 4°, en in het zesde lid, worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer van juni 2022 en jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand december die voorafgaat aan de aanpassing. Het resultaat wordt naar boven afgerond tot op twee cijfers na de komma.

§2. Met behoud van de toepassing van artikel 38, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 brengt de verhuurder voor een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht gesloten wordt, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte van het feit dat er in de woning werken zijn uitgevoerd naar aanleiding van een verbouwen.

§3. De aanvrager bezorgt de huurovereenkomst, na de ondertekening ervan, aan het agentschap. Het agentschap controleert of de aanvrager of de verkrijger van het zakelijk recht, vermeld in paragraaf 2, voldoet aan de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1.

Als de aanvrager of de verkrijger van het zakelijk recht, vermeld in paragraaf 2, na de bezorging van de ondertekende huurovereenkomst aan het agentschap, vermeld in het eerste lid, of na opname van de verbouwen, vermeld in artikel 7.9.2/0/7, §5, van het Energiebesluit van 19 november 2010, de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1, niet naleeft, wordt de verbouwen, vanaf de maand na ontvangst van de beslissing, vermeld in het derde lid, voortgezet tegen de wettelijke rentevoet, vermeld in artikel 1.1.1, §2, 107/1°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, die geldt op het tijdstip van de beslissing, vermeld in het derde lid.

Het agentschap deelt de beslissing tot voortzetting van de verbouwen tegen de wettelijke rentevoet, vermeld in het tweede lid, aan de aanvrager en het energiehuis mee.

Tegen de beslissing van het agentschap, vermeld in het derde lid, kan met het formulier dat het agentschap ter beschikking stelt beroep worden ingesteld bij de administrateur-generaal van het agentschap, binnen drie maanden die volgen op de betekening van de beslissing tot voortzetting van de verbouwen tegen de wettelijke rentevoet, vermeld in het tweede lid.”.

**Art. 20.** In boek 5, deel 9, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt titel 2, die bestaat uit artikel 5.229 tot en met 5.246, opgeheven.

**Art. 21.** Aan boek 5 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, wordt een deel 10, dat bestaat uit artikel 5.247 tot en met 5.257 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Deel 10. Verhuur van geconventioneerde huurwoningen en bepalingen over de huurprijzen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 5.247. In dit deel wordt verstaan onder:

- 1° aanvrager: een of meer personen die een attest aanvragen om een geconventioneerde huurwoning te huren;
- 2° attest: het attest dat een aanvrager kan aanvragen met toepassing van artikel 5.250, §2;
- 3° private initiatiefnemer: de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 5.248. De woonmaatschappijen verhuren de geconventioneerde huurwoningen volgens de voorwaarden vermeld in:

- 1° artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° de typehuurovereenkomst die is opgenomen in bijlage 30 of bijlage 32, die bij dit besluit zijn gevoegd;
- 3° dit deel.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in de regelingen, vermeld in het eerste lid, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het oud Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Art. 5.249. De private initiatiefnemer kan zijn geconventioneerde huurwoning verhuren aan de woonmaatschappij van het werkingsgebied waarin de geconventioneerde huurwoning ligt. Voor de verhuring gebruiken de partijen de typehuurovereenkomst die opgenomen is in bijlage 31, die bij dit besluit is gevoegd, onder de voorwaarden, vermeld in hoofdstuk 3.

De private initiatiefnemer kan zijn geconventioneerde huurwoning verhuren aan een persoon die over een geldig attest beschikt als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- 1° de voorwaarden, vermeld in artikel 5.52/1, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° hij gebruikt de typehuurovereenkomst die opgenomen is in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd;
- 3° de voorwaarden, vermeld in dit deel.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in de regelingen, vermeld in het eerste en het tweede lid, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het oud Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

## Hoofdstuk 2. Attesteringssysteem

Art. 5.250. §1. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- 1° inkomen: de som van de volgende inkomsten die ontvangen zijn in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
  - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
  - b) het leefloon;
  - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
  - d) de beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling die van belasting vrijgesteld zijn;
- 2° persoon ten laste:
  - a) het kind dat bij de aanvrager gedomicilieerd is en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen;
  - b) het kind van de aanvrager dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen;
  - c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 2°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 6.1, eerste lid, 4°, c).

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 1°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 1°, wordt rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

§2. Het agentschap verstrekt een attest als de aanvrager, samen met zijn gezinsleden, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom hebben;
- 2° een inkomen hebben dat de grenzen, vermeld in het tweede lid, niet overschrijdt;
- 3° ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, of ingeschreven zijn op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.

De grenzen, vermeld in het eerste lid, 2°, zijn vastgesteld op:

- 1° 46.170 euro voor een alleenstaande;



- 2° 65.960 euro voor een alleenstaande met één persoon ten laste, te verhogen met 3.700 euro per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste;
- 3° 65.960 euro voor andere personen, te verhogen met 3700 euro per persoon ten laste.

De bedragen, vermeld in het tweede lid, worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 113,94 van oktober 2021 (basisjaar 2013). Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die voorafgaat aan de aanpassing en afgerond naar het hogere tiental.

Een aanvrager kan bewijzen dat hij, samen met zijn gezinsleden, voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, met een verklaring op erewoord over onroerende goederen in het buitenland.

Art. 5.251. §1. De aanvrager dient zijn aanvraag van een attest in bij het agentschap met het formulier dat het agentschap ter beschikking stelt, en de aanvraag bevat de volgende stukken:

- 1° het formulier dat de aanvrager volledig ingevuld heeft;
- 2° de documenten of verklaringen waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.250, §2, eerste lid, 1°.

§2. Om na te gaan of de aanvrager recht heeft op het attest, doet het agentschap op grond van artikel 6, 1, eerste alinea, e), en artikel 9, van de algemene verordening gegevensbescherming een beroep op de bevoegde diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, op het Rijksregister, op de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, op de VMSW en op de lokale besturen om digitaal toegang te krijgen tot de noodzakelijke gegevens met toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze, in voorkomend geval, op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd. Het agentschap is de verwerkingsverantwoordelijke.

De gegevens, vermeld in het eerste lid, hebben betrekking op de aanvrager en, als het voor de controle van de voorwaarden noodzakelijk is, de gezinsleden.

Van de personen, vermeld in het tweede lid, worden alleen de volgende gegevens, die bepalend zijn voor het verkrijgen van het attest, rechtstreeks in de authentieke bronnen opgevraagd en verwerkt op grond van artikel 6, lid 1, eerste alinea, van de algemene verordening gegevensbescherming:

- 1° de gezinssamenstelling, de personen ten laste en het aantal personen dat in de woning zal wonen;
- 2° het huidige adres en de vorige adressen;
- 3° de leeftijd;
- 4° het inkomen;
- 5° de zakelijke rechten, vermeld in artikel 5.250, §2, eerste lid 1°.

De vastgestelde handicap van de betrokkene wordt opgevraagd en verwerkt op grond van artikel 9 van de algemene verordening gegevensbescherming.

De Vlaamse Dienstenintegrator en de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid staan mee in voor de organisatie en coördinatie van de gegevensstromen. Alleen de personeelsleden van het agentschap die belast zijn met de beoordeling van de aanvragen van een attest, kunnen de gegevens, vermeld in het eerste lid, opvragen en verwerken. Het agentschap houdt een lijst van de personeelsleden ter beschikking en zorgt ervoor dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen. De verwerkte gegevens worden opgeslagen gedurende tien jaar die volgen op de aanvraag van het attest. Bij de verwerking van de persoonsgegevens van de betrokkenen neemt en handhaaft het agentschap passende technische en organisatorische maatregelen zodat de verwerking voldoet aan de vereisten van de algemene verordening gegevensbescherming en de bescherming van de rechten van de betrokkenen wordt gewaarborgd. Daarbij implementeert het agentschap passende technische en organisatorische maatregelen om een beveiligingsniveau te waarborgen dat conform het risico is afgestemd, in overeenstemming met artikel 32 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Het agentschap neemt gepaste technische en organisatorische maatregelen tegen onbevoegde of onrechtmatige verwerking, evalueert op regelmatige basis de geschiktheid van die veiligheidsmaatregelen en past ze aan waar nodig.

Art. 5.252. §1. Binnen vijftien werkdagen na de ontvangst van de aanvraag meldt het agentschap met een elektronisch bericht aan de aanvrager dat zijn aanvraag van een attest volledig is, of verzoekt het de aanvrager om de ontbrekende stukken in te dienen.

De aanvrager vervolledigt zijn aanvraag binnen een termijn van één maand nadat het agentschap hem op de hoogte heeft gebracht van de onvolledigheid. Zodra het dossier vervolledigd is, brengt het agentschap de aanvrager daarvan op de hoogte binnen vijftien kalenderdagen met een elektronisch bericht.

Als de aanvrager in gebreke blijft, meldt het agentschap, nadat de termijn van één maand, vermeld in het tweede lid, verstreken is met een elektronisch bericht dat aan zijn aanvraag geen gevolg meer kan worden gegeven.

§2. Bij de melding dat de aanvraag volledig is, voegt het agentschap de beslissing of aan de aanvrager al dan niet een attest wordt toegekend.

Het attest heeft een geldigheidsduur van zes maanden vanaf de dag van de beslissing.

Bij ontstentenis van een beslissing binnen de termijnen, vermeld in paragraaf 1, wordt de beslissing gelijkgesteld met een weigering.

In de beslissing, vermeld in het eerste lid, worden de beroepsmogelijkheden vermeld.

§3. Tegen de beslissing, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, of de weigering, vermeld in paragraaf 2, derde lid, kan de aanvrager met het formulier dat het agentschap ter beschikking stelt, beroep instellen bij het agentschap binnen zestig dagen na de kennisgeving van de beslissing, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, of, bij ontstentenis

van een beslissing als vermeld in paragraaf 2, derde lid, binnen zestig dagen na het verlopen van de termijnen, vermeld in paragraaf 1.

Het agentschap beoordeelt of het beroep ontvankelijk en gegrond is en deelt zijn beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen na de datum van ontvangst van het beroep. Bij ontstentenis van een beslissing binnen de vermelde termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd en verkrijgt de aanvrager het attest.

De beslissing, vermeld in het tweede lid, bevat een verwijzing naar de bevoegde instantie bij betwisting.

### Hoofdstuk 3. Verhuur van geconventioneerde huurwoningen en toewijzing

Art. 5.253. In dit hoofdstuk wordt er verstaan onder de verhuurder: de woonmaatschappij, de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger.

Art. 5.254. §1. De toewijzing van een geconventioneerde huurwoning gebeurt op basis van een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling.

De verhuurder doet na de definitieve goedkeuring van zijn subsidieaanvraag in het geval van gerealiseerde woningen, of na de principiële goedkeuring in het geval van nog niet gerealiseerde woningen, een oproep tot kandidaatstelling.

De verhuurder neemt de volgende informatie op in de oproep:

- 1° een beschrijving van het project, vermeld in artikel 2.33/1, 8°, volgens het model dat het agentschap bepaalt;
- 2° de markthuurprijs en de korting, vermeld in artikel 5.257;
- 3° informatie over het selectieproces.

De verhuurder stelt de oproep tot kandidaatstelling minstens een maand open.

§2. Een persoon of personen kunnen zich kandidaat stellen via de projectgebonden oproep op het webplatform dat het agentschap ter beschikking stelt, als ze over een geldig attest als vermeld in artikel 5.250, §1, eerste lid, beschikken. Bovendien kunnen de kandidaat of de kandidaten aangeven voor welke woning of woningen ze interesse hebben.

Na de termijn, vermeld in paragraaf 1, vierde lid, maakt het agentschap uit de geldige kandidaatstellingen een selectie op basis van loting. Het aantal geselecteerde kandidaten bedraagt minimaal het dubbele van het aantal woningen in het project. Iedere kandidaat-huurder van de selectiegroep krijgt een rangnummer. De toewijzing gebeurt aan de persoon met het laagste rangnummer.

In afwijking van de rangorde, vermeld in het tweede lid, kan de verhuurder toewijzen aan de persoon met het eerstvolgende rangnummer, als hij dat grondig motiveert. De verhuurder kan de toewijzing aan een persoon alleen weigeren in de volgende gevallen:

- 1° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;
- 2° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zou worden overschreden.

§3. Als niet alle woningen in het project kunnen worden toegewezen, motiveert de verhuurder waarom de selectiegroep niet voldoet en een nieuwe selectie als vermeld in paragraaf 2, tweede lid, noodzakelijk is.

Als een nieuwe selectie, vermeld in het eerste lid, niet mogelijk is wegens een gebrek aan voldoende kandidaten, wordt de oproep tot kandidaatstelling opnieuw opengesteld voor een maand.

Art. 5.255. Met behoud van de toepassing van artikel 4 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 geeft de verhuurder in een officiële of publieke mededeling aan dat hij een geconventioneerde huurwoning te huur stelt.

Art. 5.256. De geconventioneerde huurwoningen worden verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst voor een termijn van negen jaar als hoofdverblijfplaats en met gebruik van de typehuurovereenkomst die opgenomen is in bijlage 30 of bijlage 32, die bij dit besluit is gevoegd. Aan de huurovereenkomst wordt een addendum toegevoegd, waarin de parameters die worden gehanteerd bij het gebruik van de wettoepassing, vermeld in artikel 5.257, vierde lid, zijn opgenomen.

De geconventioneerde huurwoning kan alleen worden verhuurd aan een persoon die op het ogenblik dat de huurovereenkomst gesloten wordt, over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°, beschikt.

Tussen de twaalfde en de negende maand vóór de vervaldag van de huurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, gaat de verhuurder na of de huurder de huurovereenkomst wil verderzetten. Hij verwittigt de huurder dat hij daartoe een geldig attest, als vermeld in artikel 5.247, 2°, moet voorleggen. Als de huurder geen geldig attest kan voorleggen, doet de verhuurder, conform artikel 16 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging.

Art. 5.257. De huurprijs van de geconventioneerde huurwoning is de markthuurprijs. De verhuurder kent een korting toe van minimaal 15% van de markthuurprijs.

In afwijking van het eerste lid wordt de huurprijs na de korting, vermeld in het eerste lid, begrensd tot 900 euro als het verschil tussen de markthuurprijs, vermeld in het eerste lid, en de korting, vermeld in het eerste lid, meer dan 900 euro bedraagt.

In afwijking van het eerste en tweede lid wordt de huurprijs na de korting, vermeld in het eerste lid, begrensd tot 1000 euro als het verschil tussen de markthuurprijs, vermeld in het eerste lid, en de korting, vermeld in het eerste lid, meer dan 1000 euro bedraagt als de woning op het grondgebied van een van de volgende gemeenten ligt:

- 1° de grootsteden Antwerpen en Gent;
- 2° de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;
- 3° alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;
- 4° alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;
- 5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;
- 6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

Voor de bepaling van de markthuurprijs, vermeld in het eerste, tweede en derde lid, stelt het agentschap een schattingsmodel ter beschikking. Het schattingsmodel is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verhuurder gebruikt het schattingsmodel.

De korting, vermeld in het eerste lid, wordt jaarlijks op hetzelfde tijdstip als de huurprijs, vermeld in het eerste lid, geïndexeerd conform de indexeringsformule, die is bepaald in de typehuurovereenkomsten, opgenomen in bijlage 30 of bijlage 32, die bij dit besluit zijn gevoegd.

De bedragen, vermeld in het tweede en het derde lid, worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer xxx,xx van de maand Y (basisjaar zzzz). Ze worden jaarlijks op [datum te bepalen] aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand Z en afgerond tot op twee cijfers na de komma.”.

**Art. 22.** In artikel 3, zevende lid, van bijlage 10 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de woorden “bescheiden woonaanbod” vervangen door de woorden “aanbod van geconventioneerde huurwoningen”.

**Art. 23.** In artikel 3, zevende lid, van bijlage 11 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “bescheiden woonaanbod” worden vervangen door de woorden “aanbod van geconventioneerde huurwoningen”;

2° de zinsnede “artikel 4.42 en 4.43 van” wordt opgeheven.

**Art. 24.** Aan hetzelfde besluit worden een bijlage 29, 30, 31 en 32 toegevoegd, die als bijlage 1, 2, 3 en 4 bij dit besluit zijn gevoegd.

**Art. 25.** Artikel 6, 1°, 3° en 5°, artikel 32, 34 tot en met 38, artikel 39, 1° tot en met 4°, artikel 40, 42 tot en met 44, artikel 61, 62 en 64 van het decreet van xx tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen treden in werking.

**Art. 26.** 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