

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, de herinvesteringsverplichting en de financiering van sociale woonprojecten

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.22, §2, ingevoegd bij het decreet van 3 juni 2022, artikel 4.1/1, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij de decreten van 21 april 2023 en 22 december 2023, en derde lid, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, artikel 4.17, eerste lid, 2°, vervangen bij het decreet van 3 juni 2022, artikel 4.46/1/1, ingevoegd bij het decreet van 22 december 2023, artikel 4.48, derde lid, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 5.20, artikel 5.33, gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, artikel 5.73, gewijzigd bij het decreet van 27 oktober 2023, artikel 6.3/1, §3, tweede lid, vernietigd bij het arrest nr. 2023/92 van het Grondwettelijk Hof van 15 juni 2023 en ingevoegd bij het decreet van 27 oktober 2023, artikel 6.5, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.12, derde en vierde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.23, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, en artikel 6.26.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De kwaliteitskamer heeft advies gegeven op 20 augustus 2025;
- De Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, heeft zijn akkoord gegeven op 20 december 2025.
- De Raad van State heeft advies xxxxx/x (adviesnummer) gegeven op ... (datum).

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. In artikel 1.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid, 59°, wordt een punt f) toegevoegd, dat luidt als volgt:

“f) werken aan het openbare elektriciteitsvoorzieningsnet, namelijk de uitbreiding van het elektriciteitsnet aanleggen of aanpassen en uitrusten, uitgezonderd de huisaansluitingen en hoogspanningsnetten;”;

2° in het eerste lid, 122°, wordt de zinsnede “4, §1, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers” vervangen door de zinsnede “4, §2, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2024 over de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen voor mantelzorgers en gebruikers”;

3° in het eerste lid wordt punt 133° opgeheven;

4° in het tweede lid worden de woorden “Het bedrag” vervangen door de woorden “De bedragen”;

5° in het tweede lid wordt tussen de zinsnede “51°,” en de woorden “wordt jaarlijks” de zinsnede “en artikel 2.33/1, eerste lid, 1°/1,” ingevoegd.

Art. 2. In artikel 2.33/1, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023, 15 september 2023 en 17 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1°/1 wordt het bedrag “10.000 euro” vervangen door het bedrag “15.000 euro”;

2° in punt 2° wordt punt c) opgeheven;

3° in punt 2°, e), en f), worden de woorden “een tenlasteneming of” opgeheven;

4° in punt 2°, g), wordt de zinsnede “, c)” opgeheven.

Art. 3. In artikel 2.33/9 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023 en 17 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid wordt punt 5° opgeheven;

2° in het derde lid, 4°, wordt tussen het woord “voor” en de woorden “de openbare” de zinsnede “het openbare elektriciteitsnet,” ingevoegd.

Art. 4. In artikel 2.33/11 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede "die zelf optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting," opgeheven;

2° in paragraaf 2 wordt het tweede lid opgeheven;

3° in paragraaf 3, eerste en tweede lid, wordt de zinsnede "eerste en tweede lid," opgeheven.

Art. 5. In artikel 2.33/14, §2, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "die zelf optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting die is opgenomen in de meerjarenplanning," opgeheven;

2° het tweede lid wordt opgeheven.

Art. 6. In artikel 2.33/16 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 15 september 2023 en 17 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede ", met behoud van de toepassing van paragraaf 3" opgeheven;

2° in paragraaf 2, eerste lid, 4°, wordt het woord "investeringsverplichting" vervangen door het woord "investeringsverrichting";

3° paragraaf 3 wordt opgeheven.

Art. 7. Artikel 2.33/18 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, wordt opgeheven.

Art. 8. In artikel 2.33/19 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste en tweede lid, en paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede ", en dat de procedure van de wetgeving op de overheidsopdrachten is nageleefd" opgeheven;

2° in paragraaf 1, derde lid, worden de woorden "en dat de procedure van de wetgeving op de overheidsopdrachten is nageleefd" opgeheven;

3° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden "die zelf optreedt als aanbestedende overheid" opgeheven;

4° in paragraaf 2 wordt het tweede lid opgeheven;

5° in de bestaande paragraaf 2, derde lid, die paragraaf 2, tweede lid wordt, worden de woorden "en tweede" opgeheven.

Art. 9. In artikel 2.33/20 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt opgeheven;

2° in het bestaande tweede en derde lid, die het eerste en tweede lid worden, wordt de zinsnede "of als tekortkomingen bij de uitvoering van de overheidsopdracht worden vastgesteld," opgeheven.

Art. 10. In artikel 2.33/24, tweede lid, 5°, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2024, worden de woorden "tweede en derde" vervangen door de woorden "eerste en tweede".

Art. 11. In artikel 4.4/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 en 17 mei 2024, wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt:

"§2. Behalve in het geval, vermeld in paragraaf 1, 4°, gebruiken woonmaatschappijen minstens 50% van de venale waarde die overblijft na de eventuele terugbetaling van de uitstaande leningen op de sociale huurwoning, vermeld in artikel 4.1/1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor een van de volgende uitgaven:

- 1° de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen, vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, van dit besluit;
- 2° de niet gerecupereerde kosten voor het opnieuw in verhuurbare staat brengen van sociale huurwoningen tussen twee verhuringen;
- 3° de herhuisvestingskosten bij renovatiewerken."

Art. 12. Artikel 4.4/2 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2024, wordt opgeheven.

Art. 13. In artikel 4.4/6 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2024, wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Een investering kan alleen worden beschouwd als een herinvestering als vermeld in artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, als het een niet-gesubsidieerd gedeelte van een uitgave betreft."

Art. 14. In artikel 4.36 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "(Bloomberg, pagina EUR001M)" opgeheven;

2° in het vierde lid wordt de zinsnede "(Bloomberg, pagina EUR012M)" opgeheven;

3° in het vijfde lid worden de woorden "voor kaskredieten zoals het meest recent gepubliceerd voor de vorige kalendermaand" vervangen door de zinsnede "voorschotten in rekening-courant" zoals het meest recent gepubliceerd door het European Money Markets Institute".

Art. 15. In artikel 4.51, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur geheel of gedeeltelijk ten laste nemen of subsidies verlenen" vervangen door de woorden "subsidies verlenen voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur" en worden de woorden "sociale koopwoningen of sociale kavels" vervangen door de zinsnede "basiskoten, geconventioneerde huurwoningen en sociale koopwoningen".

Art. 16. In artikel 4.68, eerste lid, 4°, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, wordt het woord "tweede" vervangen door het woord "eerste".

Art. 17. In artikel 4.77 van hetzelfde besluit, hersteld bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26 april 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "wordt berekend als een percentage van de theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 5.75, §1, eerste en tweede lid, van dit besluit" vervangen door de zinsnede "1,76% van de theoretische huurinkomsten, vermeld in artikel 5.75, §1, eerste en tweede lid, van dit besluit, bedraagt";

2° in het eerste lid wordt de zin "De VMSW stelt het percentage vast zodat het totale geïnde bedrag de meerkosten benadert die voortvloeien uit de hervorming van de huursubsidie voor huurders van ingehuurde sociale woningen door het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huurprijsberekening en huursubsidie voor huurders van ingehuurde sociale woningen." opgeheven;

3° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"De VSMW stort alleen de middelen uit het Solidariseringsfonds, vermeld in het eerste lid, door aan het Vlaamse Gewest, die nodig zijn voor de tussenkomst in de huurprijs van ingehuurde sociale huurwoningen, vermeld in artikel 4.160/6 van dit besluit, en voor de meerkosten die voortvloeien uit de hervorming van de huursubsidie voor huurders van ingehuurde sociale woningen, vastgesteld bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023 tot wijziging van het Besluit

Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huurprijsberekening en huursubsidie voor huurders van ingehuurde sociale woningen.”.

Art. 18. In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2025, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° afdeling 4, die bestaat uit artikel 4.160/3 tot en met 4.160/12, wordt vervangen door wat volgt:

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

Onderafdeling 1. Werkingskosten

Art. 4.160/3. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap vastgelegd zijn, wordt onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, een subsidie toegekend aan de erkende woonmaatschappij met minstens vijftig woningen voor personeels- en werkingskosten voor de uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De minister kan een afwijking toestaan op de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, als de initiatiefnemer daarvoor een gemotiveerd verzoek indient.

Om het aantal woningen, vermeld in het eerste lid, te berekenen, worden de volgende woningen niet mee in rekening gebracht:

- 1° de sociale huurwoningen, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, c), e) en f), van de voormelde codex;
- 2° de sociale huurwoningen waarop de woonmaatschappij een zakelijk recht heeft;
- 3° de geconventioneerde huurwoningen;
- 4° de kamers, met uitzondering van de kamers die de woonmaatschappij op de private woningmarkt inhuurt en verhuurt in het kader van een samenwerkingsovereenkomst die gesloten is met een erkende welzijnsinstantie.

De subsidie, vermeld in het eerste lid, bedraagt 2343 euro per woning die mee in rekening is gebracht voor de berekening van het aantal woningen, vermeld in het eerste lid.

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

Het bedrag, vermeld in het vierde 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 de consumptieprijzen van het Rijk worden gekoppeld, 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 loonaandeel is gekoppeld aan de spilindex die van

toepassing is op 1 juli 2025. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor de werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen.

Art. 4.160/4. De woonmaatschappij stelt jaarlijks een verslag op over haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het jaarverslag wordt opgesteld conform het model dat het agentschap ter beschikking stelt. Het jaarverslag bevat ook een overzichtstabel van de woningen die in aanmerking komen voor de subsidie, vermeld in artikel 4.160/3 en artikel 4.160/6, en die de woonmaatschappij in huur heeft op 31 december van het voorgaande jaar.

De woonmaatschappij dient het jaarverslag, vermeld in het eerste lid, jaarlijks uiterlijk op 1 april in bij het agentschap.

Art. 4.160/5. De subsidie, vermeld in artikel 4.160/3, eerste lid, wordt voor elk kalenderjaar in januari uitbetaald als een voorschot op basis van de woningtelling, afkomstig uit het jaarverslag, vermeld in artikel 4.160/4, dat is ingediend in het vorige kalenderjaar. Woningen als vermeld in artikel 4.160/3, derde lid, tellen niet mee voor de berekening van het aantal woningen. Het voorschot bedraagt 50% van het aantal woningen die volgens het jaarverslag, vermeld in artikel 4.160/4, in huur waren genomen, vermenigvuldigd met de subsidie, vermeld in artikel 4.160/3, eerste lid.

Uiterlijk op 30 juni van het kalenderjaar wordt de subsidie definitief berekend en toegekend op basis van de rapportering, vermeld in artikel 4.160/4. Het definitieve bedrag wordt verrekend met het voorschot, vermeld in het eerste lid.

Als de definitief berekende subsidie, vermeld in het tweede lid, lager is dan het voorschot, vermeld in het eerste lid, wordt het te veel betaalde bedrag teruggevorderd.

Onderafdeling 2. Tussenkost in de huurprijs voor de ingehuurde sociale huurwoning

Art. 4.160/6. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap vastgelegd zijn, wordt aan een erkende woonmaatschappij een tussenkost in de huurprijs toegekend voor elke sociale huurwoning die de erkende woonmaatschappij inhuurt en die ze onderverhuurt.

De tussenkost in de huurprijs van de woning wordt berekend op basis van de volgende formule: $M - C - R$, waarvan de uitkomst niet lager kan zijn dan 0, en waarbij:

- 1° M: de marktwaarde van de ingehuurde woning, berekend conform artikel 6.47;
- 2° C: 10% van M;
- 3° R: de volledige maandelijkse huurprijs van de huurder van een sociale huurwoning die is berekend met toepassing van boek 6, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, zelfs als de huurder de woning maar gedeeltelijk in die maand betreft.

- De marktwaarde, vermeld in het tweede lid, 1°, wordt geplafonneerd op:
- 1° 610 euro als de woning een kamer is;
 - 2° 762 euro voor een woning met één slaapkamer;
 - 3° 915 euro voor een woning met twee slaapkamers;
 - 4° 1067 euro voor een woning met drie slaapkamers;
 - 5° 1143 euro voor een woning met vier of meer slaapkamers.

De bedragen, vermeld in het derde lid, worden in voorkomend geval verhoogd met 10% als de woning ligt in een van de gemeenten, vermeld in artikel 5.166, §1, vijfde lid. De bedragen vermeld in het derde lid, worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 135,76 van oktober 2025 (basis 2013) en worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die voorafgaat aan de aanpassing. Het resultaat wordt naar boven afgerond tot op twee cijfers na de komma.

In afwijking van het tweede lid wordt de tussenkomst in de huurprijs van de woning die wordt ingehuurd met toepassing van boek 5, deel 2, titel 1/2, berekend op basis van de volgende formule: $M - C - R$, waarvan de uitkomst niet lager kan zijn dan 0, en waarbij:

- 1° M: de marktwaarde van de ingehuurde woning, berekend conform artikel 5.47/3, §1, zesde lid;
- 2° C: 25% van M;
- 3° R: de volledige maandelijkse huurprijs van de huurder van een sociale huurwoning die is berekend met toepassing van boek 6, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, zelfs als de huurder de woning maar gedeeltelijk in die maand betreft.

Art. 4.160/7. De tussenkomst, vermeld in artikel 4.160/6, wordt voor elk kalenderjaar in januari uitbetaald als een voorschot. Het voorschot bedraagt 50% van de tussenkomst die de woonmaatschappij in het vorige kalenderjaar heeft ontvangen.

Uiterlijk op 30 juni van het kalenderjaar wordt de tussenkomst van het vorige kalenderjaar definitief berekend op basis van het jaarverslag, vermeld in artikel 4.160/4. Bij de uitbetaling van het resterende voorschot, dat 100% bedraagt van de tussenkomst die in het vorige kalenderjaar is toegekend, wordt rekening gehouden met het voorschot, vermeld in het eerste lid, en de afrekening van de tussenkomst van het vorige jaar.

Als de definitief berekende tussenkomst, vermeld in het tweede lid, lager is dan het voorschot, vermeld in het eerste lid, wordt het te veel betaalde bedrag teruggevorderd.

Onderafdeling 3. Sancties

Art. 4.160/8. 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 advies van het agentschap of de toezichthouder, nadat die de woonmaatschappij heeft gehoord en na de kennisgeving daarvan, die met een beveiligde zending wordt verstuurd, de uitbetaling van de subsidies stopzetten en de subsidies die al zijn uitbetaald,

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 zet de minister in de volgende gevallen na advies van het agentschap of de toezichthouder, nadat de minister de woonmaatschappij heeft gehoord en na de kennisgeving daarvan, die met een beveiligde zending wordt verstuurd, de uitbetaling van de subsidies stop en vordert de subsidies die al zijn uitbetaald terug:

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

2° artikel 4.160/9 en 4.160/10 worden opgeheven;

3° onderafdeling 4, die bestaat uit artikel 4.160/11, en onderafdeling 5, die bestaat uit artikel 4.160/12, worden opgeheven.

Art. 19. In artikel 5.36, §2, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2024, wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 20. In artikel 5.37 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en 17 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt opgeheven;

2° in paragraaf 3 wordt de zinsnede “en paragraaf 2, tweede lid,” opgeheven.

Art. 21. In artikel 5.38, §2, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 20 januari 2023, 15 september 2023, 3 mei 2024 en 17 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden de woorden “sociale huurwoning of basiskoten” vervangen door de zinsnede “basiskot, kamer of sociale huurwoning die geen kamerwoning is”;

2° tussen het tweede en het derde lid worden drie leden ingevoegd, die luiden als volgt:

“Het bedrag, vermeld in het tweede lid, wordt vermenigvuldigd met de volgende factoren, die afhankelijk zijn van het aantal slaapkamers van de sociale huurwoning:

- 1° één slaapkamer: 0,8;
- 2° twee slaapkamers: 1;
- 3° drie slaapkamers: 1,2;
- 4° vier slaapkamers: 1,4;
- 5° vijf of meer slaapkamers: 1,6.

Voor een kamer of basiskot wordt het bedrag, vermeld in het tweede lid, vermenigvuldigd met een factor 0,8.

In afwijking van het derde lid is voor een aangepaste woning als vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 9°, c), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met één slaapkamer, het bedrag, vermeld in het tweede lid, van toepassing.”;

3° in het bestaande derde lid, dat het zesde lid wordt, wordt het woord “bedrag” vervangen door de woorden “resultaat van de berekening” en wordt het woord “tweede” vervangen door de woorden “derde tot en met het vijfde”;

4° in het bestaande vijfde lid, dat het achtste lid wordt, worden de woorden “en het derde” vervangen door de woorden “tot en met het zesde”;

5° in het bestaande vijfde lid, dat het achtste lid wordt, worden tussen de woorden “van basiskoten” en de zinsnede “, is dat” de woorden “of kamers” ingevoegd;

6° in het bestaande zesde lid, dat het negende lid wordt, worden de woorden “en het derde” vervangen door de woorden “tot en met het zesde” en wordt het woord “vijfde” vervangen door het woord “achtste”;

7° in het bestaande zevende lid, dat het tiende lid wordt, wordt het woord “derde” vervangen door het woord “zesde” en wordt het woord “vijfde” vervangen door het woord “achtste”.

Art. 22. In artikel 5.40, §3, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden een punt 10°/1 en een punt 10°/2 ingevoegd, die luiden als volgt:

“10°/1 kosten expertisepool;
10°/2 externe communicatiekosten;”;

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

“In afwijking daarvan worden de studiekosten beperkt tot 12% als de totale woningoppervlakte van het nieuwbouwproject, de totaalrenovatie of vervangingsbouw lager is dan 500 m².”.

Art. 23. In artikel 5.42, §2, van hetzelfde besluit wordt het woord “vierde” telkens vervangen door het woord “achtste” en wordt het woord “derde” vervangen door het woord “zesde”.

Art. 24. In artikel 5.44 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. Voor de financiering van verwervingen van goede woningen als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1^o, verstrekt de VMSW een marktconforme lening als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, die is gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in paragraaf 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken.

Als een initiatiefnemer de verwerving van het onroerend goed met eigen middelen heeft gefinancierd, verstrekt de VMSW op de wijze, vermeld in het derde lid, een marktconforme lening als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, die is gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in paragraaf 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken. Als een initiatiefnemer de verwerving van het onroerend goed met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb heeft gefinancierd, die de initiatiefnemer aan dat fonds of dat agentschap moet terugbetalen, wordt dat gelijkgesteld met een verwerving van een onroerend goed met eigen middelen.

Voor de financiering van sloop-, bouw- en investeringsverrichtingen als vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 2^o, 3^o en 4^o, verstrekt de VMSW naargelang de vordering van de werkzaamheden een marktconforme lening als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, die is gekoppeld aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in paragraaf 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken.

Voor de financiering van de studiekosten, vermeld in artikel 5.40, §3, verstrekt de VMSW een marktconforme lening als vermeld in paragraaf 2, eerste lid, die gekoppeld is aan een tussenkomst in de leningslast als vermeld in paragraaf 3, als de initiatiefnemer daarvan wil gebruikmaken. De lening wordt verstrekt op het moment dat het project is opgenomen in de Projectenlijst, vermeld in artikel 2.33/7. De marktconforme lening bedraagt maximaal 12.000 euro per sociale huurwoning als het gaat om een nieuwbouw, een vervangingsbouw of een totaalrenovatie. Bij een deelrenovatie wordt het maximumbedrag van de lening berekend door het bedrag van 12.000 euro te vermenigvuldigen met het percentage dat overeenstemt met de aard en omvang van de renovatiewerken. Dat percentage wordt vastgesteld op basis van de simulatietabel voor investeringsverrichtingen, die opgenomen is in bijlage 6/1, die bij dit besluit is gevoegd.”;

2^o in paragraaf 2, eerste lid, wordt het percentage “-1%” vervangen door het percentage “-2%”;

3^o in paragraaf 3, derde lid, wordt het percentage “1%” vervangen door het percentage “2%”.

Art. 25. Aan boek 5, deel 2, titel 1, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2024, wordt een artikel 5.45/4 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.45/4. De bedragen, vermeld in artikel 5.44, §1, vierde lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de ABEX-index van november van het vorige jaar, met als basis de ABEX-index van november 2025. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.”.

Art. 26. In boek 5, deel 2, titel 1, van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 september 2025, wordt het opschrift van hoofdstuk 3 vervangen door wat volgt:

“Hoofdstuk 3. Financiering van de verwerving van onroerende goederen voor de realisatie van sociale huurwoningen of basiskoten”.

Art. 27. Artikel 5.46 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 en 17 mei 2024, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.46. Zodra een bouw- of investeringsverrichting principieel in aanmerking komt voor de opname in de meerjarenplanning conform artikel 2.33/11, §3, vierde of zesde lid, kan voor de verwerving van het onroerend goed voor de realisatie van sociale huurwoningen of basiskoten, een marktconforme lening worden verstrekt als vermeld in artikel 5.44, §2. Het bedrag van de lening is gelijk aan het subsidiabele prijsplafond dat wordt vastgesteld conform artikel 5.38, §1.”.

Art. 28. In artikel 5.47/2, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023, worden de woorden “de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur geheel of gedeeltelijk ten laste nemen of” opgeheven.

Art. 29. In artikel 5.47/7, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023, worden de woorden “de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur geheel of gedeeltelijk ten laste nemen of” opgeheven.

Art. 30. In artikel 5.56 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede “de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur geheel of gedeeltelijk ten laste nemen, of” opgeheven;

2° in het tweede lid worden de woorden “of betaalt daarmee de tenlastenemingen” opgeheven.

Art. 31. In artikel 5.56/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 9 februari 2024 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden “de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur geheel of gedeeltelijk ten laste nemen of” opgeheven;

2° in het tweede lid worden de woorden “en de subsidies in het kader van de tenlasteneming” opgeheven.

Art. 32. In artikel 5.57 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, 17 december 2021, 10 november 2022 en 23 juni 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "De kosten kunnen geheel of gedeeltelijk ten laste worden genomen of" opgeheven;

2° in het tweede lid worden de woorden "tenlasteneming of" opgeheven;

3° er worden een vijfde en een zesde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Een project dat alleen de realisatie van nieuwbouw- of vervangingsbouwwoningen omvat, komt in aanmerking voor een subsidie voor de aanpassing van wooninfrastructuur als vermeld in het eerste lid, 2° .

Andere projecten dan de projecten, vermeld in het vijfde lid, komen alleen in aanmerking voor een subsidie voor de aanpassing van wooninfrastructuur als vermeld in het eerste lid, 2°, als de infrastructuurwerken technisch noodzakelijk zijn om de beoogde renovatie- en eventuele andere verrichtingen aan de sociale huurwoningen en basiskoten te volbrengen. De minister kan die technische noodzakelijkheid nader omschrijven."

Art. 33. In boek 5, deel 2, titel 3, van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2025, wordt het opschrift van hoofdstuk 2 vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk 2. Verrichtingen om sociale huurwoningen te realiseren en in stand te houden, en om sociale huurwoningen en sociale koopwoningen te realiseren en in stand te houden in een gemengd sociaal woonproject, waarvoor een subsidie wordt verleend".

Art. 34. In boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, 10 november 2022, 15 september 2023 en 14 maart 2025, worden in het opschrift van afdeling 1 de woorden "Tenlasteneming en" opgeheven.

Art. 35. In artikel 5.58 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "de VMSW," opgeheven;

2° in paragraaf 1 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"De VMSW verleent een subsidie aan de initiatiefnemer conform de bepalingen, vermeld in artikel 5.61, 5.62 en 5.63.";

3° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt,

"§2. In afwijking van paragraaf 1 komt de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, niet in aanmerking voor een subsidie als voor de verwerving van de grond waarop de infrastructuur wordt

aangelegd of aangepast, een financiering als uitgeruste grond als vermeld in artikel 5.38, §2, tweede lid, 3°, is verleend.”;

Art. 36. In artikel 5.60 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2025, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede “, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen” wordt vervangen door de woorden “en sociale koopwoningen”;

2° de woorden “de tenlasteneming of” worden opgeheven.

Art. 37. Artikel 5.61 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 2023, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.61. §1. Voor de verrichting, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 1°, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som, inclusief de niet-aftrekbare btw, van al de volgende elementen:

- 1° de kostprijs van het bouwrijp maken;
- 2° de algemene kosten beperkt tot maximaal 10% van de kostprijs van het bouwrijp maken, vermeld in punt 1°;
- 3° de kosten van eventuele meerwerken;
- 4° de contractuele prijsherzieningen.

Het subsidiebedrag bedraagt 100% van het subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid.

Als de verrichting, vermeld in het eerste lid, zowel belangen van sociale huurwoningen die tot het project behoren of belangen van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, als andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt het subsidiebedrag berekend op basis van de criteria voor evenredige verdeling die de minister vaststelt.

§2. De kostprijs van het bouwrijp maken van de gronden, vermeld in paragraaf 1, 1°, is gelijk aan de reële kostprijs van het bouwrijp maken, met inbegrip van de eventuele sloop van de aanwezige constructies.

Magazijnkosten, beheer- en coördinatiekosten, vervoerskosten, en ook eventuele kosten voor de uitvoering van archeologisch vooronderzoek of van verplichte archeologische opgravingen, maken deel uit van de kostprijs, vermeld in het eerste lid.

Voor een verrichting om sociale koopwoningen te realiseren in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, wordt de kostprijs, vermeld in het eerste lid, verhoogd met het gedeelte van de verschuldigde btw op de verkoopprijs van de sociale koopwoningen als gevolg van de verrekening van de subsidie met de verkoopprijs voor de berekening van de btw.

§3. De algemene kosten, vermeld in paragraaf 1, 2°, zijn de reële uitgaven voor de volgende elementen:

- 1° de studie en de leiding van de werkzaamheden;
- 2° de veiligheids- en de gezondheidscoördinatie;
- 3° het toezicht op de uitvoering van de opdracht;
- 4° het grondmechanische en milieutechnische onderzoek;
- 5° keuringen of proeven;
- 6° het houden van de plaatsingsprocedure;
- 7° de kosten van de omgevingsvergunning;
- 8° de opmaak van een sloopopvolgingsplan met inbegrip van de eventuele asbestinventaris;
- 9° de juridische kosten;
- 10° de kosten van de expertisepool;
- 11° externe communicatiekosten;
- 12° andere kosten die de minister vaststelt.

§4. De kosten van meerwerken, vermeld in paragraaf 1, 3°, maken deel uit van het subsidiabele bedrag, vermeld in paragraaf 1, als het agentschap oordeelt dat ze bestemd en noodzakelijk zijn voor de oprichting of de bruikbaarheid van sociale huurwoningen die tot het woonproject behoren, of van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60.”.

Art. 38. Artikel 5.62 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en 15 september 2023, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.62. §1. Voor de verrichtingen, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 2°, is het subsidiabele bedrag, gelijk aan de som, inclusief btw, van al de volgende elementen:

- 1° de kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken;
- 2° de algemene kosten, vermeld in artikel 5.61, §3, met een maximum van 15.000 euro, vermeerderd met 9% van de kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken, vermeld in punt 1°;
- 3° de contractuele prijsherzieningen;
- 4° de meerwerken.

Als de infrastructuurwerken, vermeld in het eerste lid, 1°, uitsluitend bestaan uit de werken als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 59°, c), d) of f), worden de algemene kosten, vermeld in het eerste lid, 2°, beperkt tot 9%.

§2. De kostprijs van de uitvoering van de infrastructuurwerken, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt beperkt tot een prijsplafond, inclusief btw, dat wordt bepaald op basis van de simulatietabel voor de verrichtingen, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 2°, die is vastgesteld door de minister, na het advies van de kwaliteitskamer, vermeld in artikel 4.4. Het subsidiebedrag per sociale huurwoning of basiskot bedraagt maximaal 44.000 euro.

Bij de berekening van het subsidiebedrag op basis van de simulatietabel, vermeld in het eerste lid, wordt minstens rekening gehouden met:

- 1° de verharding: de totale oppervlakte van alle types verharding in het project, inclusief de waterdoorlatende verharding;

- 2° de groenoppervlakte: de totale oppervlakte van de groenzones, inclusief de oppervlaktes die als onverharde infiltratievoorziening worden gebruikt;
- 3° de rioleringen: de totale lengte van alle types rioleringsbuizen in het project, met inbegrip van de droogweerafvoer, de regenwaterafvoer en de huisaansluiting vanaf de huisaansluitputten;
- 4° het grondverzet: het totale volume in m³ aan grond dat de werf verlaat.

De minister kan in de simulatietabel, vermeld in het eerste lid, ook toeslagen bepalen voor noodzakelijke werken die bijkomende kosten met zich meebrengen.

Het prijsplafond wordt vastgesteld op de datum van de opening van de bieding. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden de contractueel overeengekomen prijsherzieningen pro rata toegepast op het prijsplafond, op basis van de procentuele stijging van het totale aanbestedingsbedrag.

Als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de investering in het aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geconventioneerde huurwoningen of basiskoten wijzigt, wordt het prijsplafond herrekend met het nieuwe aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geconventioneerde huurwoningen of basiskoten.

Op voorstel van het agentschap kan de minister het prijsplafond, vermeld in het eerste lid, tijdelijk verhogen.

§3. Het subsidiebedrag wordt berekend op basis van het subsidiabele bedrag, vermeld in paragraaf 1, op de volgende wijze:

- 1° een verrichting die betrekking heeft op de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen binnen een bestaande woonkern of op de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, binnen een bestaande woonkern, wordt gesubsidieerd voor 100% van het subsidiabele bedrag, vermeld in paragraaf 1;
- 2° een verrichting die betrekking heeft op de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen buiten een bestaande woonkern of op de realisatie of de instandhouding van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, buiten een bestaande woonkern, wordt gesubsidieerd voor 80% van het subsidiabele bedrag, vermeld in paragraaf 1;
- 3° het gedeelte van een technisch ondeelbare verrichting die andere gemeenschappelijke belangen dan de belangen van de sociale huurwoningen die tot het project behoren, of de belangen van de sociale huurwoningen of sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, ten goede komt, wordt gesubsidieerd voor 60% van het subsidiabele bedrag, vermeld in paragraaf 1;
- 4° een verrichting die zowel de belangen van de sociale huurwoningen die tot het project behoren of de belangen van de sociale huurwoningen of sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, als andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten

goede komt, wordt gesubsidieerd op basis van de criteria voor evenredige verdeling die de minister vaststelt.

§4. De kosten van meerwerken worden gesubsidieerd conform de bepalingen, vermeld in artikel 5.61, §4.”.

Art. 39. Artikel 5.63 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.63. §1. Voor de verrichting, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 3°, is het subsidiabele bedrag gelijk aan de som, inclusief de niet-aftrekbare btw, van al de volgende elementen:

- 1° de kostprijs van de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen;
- 2° de algemene kosten, vermeld in artikel 5.61, § 3, beperkt tot maximaal 10% van de kostprijs, vermeld in punt 1°;
- 3° de kosten van eventuele meerwerken, vermeld in artikel 5.61, §4;
- 4° de contractuele prijsherzieningen.

Voor een verrichting om sociale koopwoningen te realiseren in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, wordt het subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid, verhoogd met het gedeelte van de verschuldigde btw op de verkoopprijs van de sociale koopwoningen als gevolg van de verrekening van de subsidie met de verkoopprijs voor de berekening van de btw.

Een gemeenschapsvoorziening die zowel de belangen van de sociale huurwoningen die tot het project behoren of de belangen van de sociale huurwoningen of sociale koopwoningen in een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 5.60, als andere gemeenschappelijke belangen of private belangen ten goede komt, wordt gesubsidieerd op basis van de criteria voor evenredige verdeling die de minister vaststelt.

§2 Het subsidiebedrag dat wordt berekend op basis van het subsidiabele bedrag , vermeld in paragraaf 1, en dat wordt vastgesteld op datum van de opening van de biding, wordt beperkt tot 2.490 euro vermenigvuldigd met de som van de volgende elementen:

- 1° het aantal sociale huur- en koopwoningen binnen het project;
- 2° het aantal sociale huurwoningen dat ligt binnen een straal van één kilometer van het perceel waarop de gemeenschapsvoorziening wordt opgericht.

Het aantal sociale huurwoningen wordt bepaald op 31 december van het jaar vóór het jaar waarin het project op jaarbudget wordt toegewezen, rekening houdend met de vermindering en vermeerdering van het aantal sociale huurwoningen dat deel uitmaakt van het project. Het aantal sociale huur- en koopwoningen dat in rekening wordt gebracht, bedraagt maximaal 250. Een sociale huurwoning die bij de berekening van het subsidiabele prijsplafond van een gemeenschapsvoorziening al in rekening is gebracht, kan niet opnieuw worden meegeteld.

§3. Een gemeenschapsvoorziening is alleen subsidiabel als zich binnen een straal van één kilometer die is gemeten vanaf het perceel waarop de gemeenschapsvoorziening wordt opgericht, geen andere gelijkaardige gemeenschapsvoorziening bevindt.”.

Art. 40. Artikel 5.64 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 41. In artikel 5.65 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 en paragraaf 2 worden vervangen door wat volgt:

“§1. Als voor een verrichting als vermeld in artikel 5.61 tot en met 5.63, een subsidie wordt aangevraagd, wordt de subsidie geacht te zijn toegekend als er veertien dagen zijn verstreken vanaf een verzoek tot toewijzing op een jaarbudget als vermeld in artikel 2.33/19, §2, derde lid.

§2. Het subsidiebedrag voor de verrichtingen die betrekking hebben op de infrastructuurwerken, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, wordt berekend op basis van het gunningsbedrag van de werken, verhoogd met eventuele meerwerken en contractuele prijsverhogingen, inclusief btw.

De subsidie voor de verrichtingen die betrekking hebben op de infrastructuurwerken, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 3°, is gelijk aan het subsidiebedrag, berekend conform artikel 5.63.

De subsidie voor de verrichtingen die betrekking hebben op de infrastructuurwerken, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 1° en 2°, is gelijk aan het verschil tussen het subsidiebedrag, berekend conform artikel 5.61 en 5.62, en 17.500 euro per sociale huurwoning of basiskot, die deel uitmaakt van het project. Als het verschil negatief is, bedraagt de subsidie nul euro.

De initiatiefnemers, vermeld in artikel 5.57, tweede lid, 1°, van de infrastructuurwerken, vermeld in het derde lid, die betrekking hebben op sociale huurwoningen of basiskoten, kunnen een marktconforme lening als vermeld in artikel 5.44, §2, aangaan. Die lening kan worden aangegaan voor het bedrag dat gelijk is aan het verschil tussen het subsidiebedrag, berekend op basis van het subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid, en de subsidie, vermeld in het derde lid, als de uitgevoerde werken uitsluitend betrekking hebben op de sociale huurwoningen en basiskoten van het project. De lening kan worden aangegaan vanaf het moment dat een verrichting toegewezen is op het jaarbudget en de lening wordt opgenomen op basis van het voorleggen van facturen voor die verrichting.

Voor het aandeel sociale huurwoningen en basiskoten van een project kunnen de initiatiefnemers, vermeld in artikel 5.57, vierde lid, voor de verrichtingen, vermeld in het derde lid, een overeenkomst sluiten met een woonmaatschappij, waarin de woonmaatschappij zich engageert om de eerste 17.500 euro aan facturen voor subsidiabele kosten van het project die betrekking hebben op sociale huurwoningen en basiskoten te financieren, waarvoor ze een

marktconforme lening kan aangaan als vermeld in artikel 5.44, §2. In dat geval kan de woonmaatschappij het verschil tussen het subsidiebedrag, berekend op basis van het subsidiabele bedrag, vermeld in het eerste lid, en de subsidie, vermeld in het derde lid, financieren met een marktconforme lening als vermeld in artikel 5.44, §2. De lening kan worden aangegaan vanaf het moment dat een verrichting toegewezen is op het jaarbudget en de lening wordt opgenomen op basis van het voorleggen van facturen gericht aan de woonmaatschappij voor die verrichting.

De minister kan de nadere regels bepalen voor de berekening en de uitbetaling van de subsidie en de opname van de lening, vermeld in het tweede tot en met vijfde lid.”;

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

“§3. Aan de initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.57, vierde lid, wordt de som van het subsidiebedrag voor de verrichtingen die betrekking hebben op de infrastructuurwerken, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 3°, en de subsidie, vermeld in paragraaf 2, derde lid, uitbetaald op de volgende wijze:

- 1° een eerste schijf van 30% nadat het aanvangsbevel is overlegd;
- 2° een tweede schijf van 30% als de kostprijs van de uitgevoerde werkzaamheden, met uitzondering van de kosten van meerwerken en de prijsherzieningen, meer bedraagt dan 75% van de eerste schijf, vermeld in punt 1°;
- 3° een derde schijf van 30% als de kostprijs van de uitgevoerde werkzaamheden, met uitzondering van de kosten van meerwerken en de prijsherzieningen, meer bedraagt dan 75% van de eerste en tweede schijf, vermeld in punt 1° en 2°.

Het saldo van de som van de bedragen, vermeld in het eerste lid, wordt uitbetaald na de goedkeuring van de eindafrekening.”;

3° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§4. Aan de initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.57, tweede lid, 1°, wordt het subsidiebedrag voor de verrichtingen die betrekking hebben op de infrastructuurwerken, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, uitbetaald op basis van het voorleggen van facturen. De subsidie, vermeld in paragraaf 2, derde lid, wordt aan die initiatiefnemer uitbetaald op basis van het voorleggen van facturen, op voorwaarde dat de marktconforme lening, vermeld paragraaf 2, vierde lid, volledig is opgenomen.”.

Art. 42. In artikel 5.67 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 2°, wordt de zinsnede “, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen worden bedoeld die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter waarin het aandeel huurwoningen minimaal 80% bedraagt van het totale aantal te realiseren huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen” vervangen door zinsnede “en sociale koopwoningen

worden bedoeld die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter waarin het aandeel huurwoningen minimaal 75% bedraagt van het totale aantal te realiseren huurwoningen of sociale koopwoningen”;

2° in het tweede lid worden de woorden “tenlasteneming of het bedrag van de forfaitaire” opgeheven;

3° in het derde lid worden de woorden “tenlasteneming of de forfaitaire” opgeheven.

Art. 43. Artikel 5.70 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.70. De bedragen, vermeld in artikel 5.62, 5.63 en 5.65, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de ABEX-index van november van het voorgaande jaar, met als basis de ABEX-index van november 2025. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.”.

Art. 44. In artikel 5.72, §1, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid, 1°, wordt het woord “woningen” vervangen door de woorden “onroerende goederen”;

2° in het tweede lid wordt punt 2° opgeheven;

3° het derde lid wordt opgeheven.

Art. 45. In artikel 5.74 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, 10 november 2022 en 14 maart 2025, wordt punt 5° opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“5° 50% van de huurinkomsten die worden gerealiseerd op de verhuur van niet-residentiële ruimten;”.

Art. 46. In artikel 5.76, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, 10 november 2022, 15 september 2023 en 26 april 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 7° wordt opgeheven;

2° punt 14° wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“14° de erfpachtvergoeding die wordt betaald voor sociale huurwoningen die in erfpacht werden genomen ter uitvoering van de opdracht, vermeld in artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vóór de oprichting van de woonmaatschappij in het werkingsgebied waar de woningen liggen;”.

Art. 47. In artikel 5.77 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en 17 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

“§3. De algemene werkings- en onderhoudskosten per sociale huurwoning wordt per referentiejaar forfaitair vastgesteld op:

1° 2.100 euro voor een appartement;

2° 1.820 euro voor een eengezinswoning of duplex.

Tijdens een periode van structurele leegstand worden geen algemene werkings- en onderhoudskosten vastgesteld.

Voor de toepassing in het referentiejaar worden de bedragen, vermeld in het eerste lid, aangepast, voor de helft van het bedrag aan de gezondheidsindex van de maand juni van dat jaar, met als basis de gezondheidsindex 135,04 van 2025 (basis 2013) en voor de andere helft aan de ABEX-index van 1 juli van dat jaar, met als basis de ABEX-index 1057 van 1 juli 2025. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 10 euro.”;

2° paragraaf 4 wordt opgeheven.

Art. 48. In artikel 5.79, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede “en het bedrag met betrekking tot de sociale dienst, vermeld in artikel 5.77, §4, worden” vervangen door het woord “wordt”.

Art. 49. In artikel 5.163, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, 17 december 2021 en 17 december 2021, wordt punt 3°, c), opgeheven.

Art. 50. In artikel 5.164, §1, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en 8 september 2023, wordt punt 3° opgeheven.

Art. 51. In artikel 5.166, §1, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023, wordt de zinsnede “, met uitzondering van de woning die wordt verhuurd door een woonmaatschappij in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021” opgeheven.

Art. 52. In artikel 5.167, §3, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en 13 oktober 2023, wordt de zinsnede “en de huurder, vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 3°,” opgeheven.

Art. 53. In artikel 5.168, §1, tweede lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt punt 5° opgeheven.

Art. 54. In artikel 5.170 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, 17 december 2021, 3 juni 2022 en 8 september 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede tot en met het vierde lid, het negende lid en het elfde lid worden opgeheven;

2° in het bestaande tiende lid, dat het zesde lid wordt, wordt de zinsnede "en 3°," opgeheven.

Art. 55. In artikel 5.172, derde lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt de zin "Als de aanvraag is ingediend in het geval, vermeld in artikel 5.164, §1, eerste lid, 3°, wordt de tegemoetkoming uitbetaald aan de woonmaatschappij." opgeheven.

Art. 56. In artikel 5.174, zevende lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, 17 december 2021, 8 september 2023 en 13 oktober 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° wordt de zinsnede ", met uitzondering van de woning die wordt verhuurd door een woonmaatschappij in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" opgeheven;

2° punt 4° wordt opgeheven.

Art. 57. In artikel 5.225 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, derde lid, wordt de zinsnede ", waarbij kan worden afgeweken van artikel 2.33/20, eerste lid, voor de infrastructuurverrichtingen voor de woningen, vermeld in het eerste lid, die al besteld waren" opgeheven;

2° in paragraaf 1, derde lid wordt de zinsnede "5.62, §3, tweede lid, en artikel 5.63, §2, derde en vierde lid" vervangen door de zinsnede "5.62 en 5.63";

3° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede ", waarbij kan worden afgeweken van artikel 2.33/20, eerste lid, voor de infrastructuurverrichtingen voor de woningen, vermeld in het eerste lid, die al besteld waren" opgeheven;

4° in paragraaf 2, tweede lid wordt de zinsnede "5.62, §3, tweede lid, en artikel 5.63, §2, derde en vierde lid" vervangen door de zinsnede "5.62 en 5.63".

Art. 58. In artikel 6.2 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "van 250 euro en 650 euro" opgeheven;

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“De bedragen, vermeld in artikel 6.48 en 6.49, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 159,32 voor juni 2024. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.”.

Art. 59. In artikel 6.3/1, §1, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 4°, wordt het woord “vierde” vervangen door het woord “derde”;

2° in het eerste lid wordt punt 16° opgeheven;

3° het tweede lid wordt opgeheven.

Art. 60. In artikel 6.5 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 september 2025, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt het woord “vierde” vervangen door het woord “derde”;

2° in paragraaf 2, derde lid, wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

“3° de reële huurprijs, vermeld in artikel 6.46, tweede lid en de vaste huurlasten die de kandidaat-huurder maximaal wil betalen;”;

3° in paragraaf 2, derde lid, wordt punt 10° opgeheven.

Art. 61. In artikel 6.16 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het derde lid wordt opgeheven;

2° in het bestaande vijfde lid, dat het vierde lid wordt, wordt tussen de zinsnede “artikel 6.43, § 2” en de woorden “Bij die afwijking” de zinsnede “, of als de hoofdhurovereenkomst wordt beëindigd en de verhuurder geen woning kan aanbieden die aan de rationele bezetting beantwoordt” ingevoegd.

Art. 62. Artikel 6.18 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt opgeheven.

Art. 63. In boek 6, deel 9, titel 1, van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2024, wordt in het opschrift van

hoofdstuk 1 de zinsnede “, met uitzondering van de ingehuurde sociale huurwoningen” opgeheven.

Art. 64. In artikel 6.48 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid wordt het bedrag “250 euro” vervangen door het bedrag “550 euro” en wordt het bedrag “102 euro” vervangen door het bedrag “220 euro”;

2° het derde en het vierde lid worden vervangen door wat volgt:

“Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 950 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 380 euro.

Voor woningen met andere marktwaarden dan de marktwaarde, vermeld in het eerste lid, varieert de minimale huurprijs recht evenredig met de marktwaarde en is de minimale huurprijs gelijk aan 40% van de marktwaarde, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal.”.

Art. 65. Artikel 6.49 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.49. §1. Op basis van de marktwaarde wordt een patrimoniumcorrectie vastgesteld op de wijze, vermeld in het tweede tot en met het vierde lid.

Voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 550 euro is de patrimoniumcorrectie, vermeld in het eerste lid, gelijk aan min 50 euro.

Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 950 euro is de patrimoniumcorrectie, vermeld in het eerste lid, gelijk aan plus 20 euro.

Voor woningen met andere marktwaarden dan de marktwaarden, vermeld in het tweede en derde lid, varieert de patrimoniumcorrectie, vermeld in het eerste lid, omgekeerd evenredig met de marktwaarde en wordt de patrimoniumcorrectie berekend met de volgende formule, waarbij het resultaat wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal: $\text{patrimoniumcorrectie} = -50 \text{ euro} + 70 \text{ euro} \times (\text{marktwaarde} - 550 \text{ euro}) / (950 \text{ euro} - 550 \text{ euro})$

§2. In afwijking van paragraaf 1 wordt een patrimoniumtoeslag van 20 euro aangerekend voor de volgende categorieën van woningen:

- 1° nieuwe woningen, al dan niet voorafgegaan door sloopwerken, gedeeltelijke herbouw, herbouw, of het ontmantelen van een gebouw, op voorwaarde dat de opleveringsdatum van de woning minder dan zestig volledige kalendermaanden ligt vóór de jaarlijkse en, in voorkomend geval, tussentijdse huurprijsberekening conform artikel 6.54;
- 2° bestaande woningen die aan al de volgende voorwaarden voldoen:
 - a) de leefruimtes zijn vernieuwd;
 - b) het berekende energieverbruik per jaar en per m² bruikbare vloeroppervlakte bedraagt minder dan 100 kWh/m² jaar;

- c) de opleveringsdatum van de vernieuwingswerken aan de leefruimtes ligt minder dan zestig volledige kalendermaanden vóór de jaarlijkse en, in voorkomend geval, tussentijdse huurprijsberekening conform artikel 6.54.”.

Art. 66. In artikel 6.50, tweede lid, van hetzelfde besluit worden tussen de woorden “wordt berekend” en de zinsnede “. De energiecorrectie” de woorden “en in voorkomend geval welke instanties de nodige gegevens voor die berekening bezorgen” ingevoegd.

Art. 67. Artikel 6.51 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.51. Voor iedere persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, wordt een korting van 15 euro toegekend.

In afwijking van het eerste lid wordt voor een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a), die ook een persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), een korting toegekend die gelijk is aan het dubbele van de korting, vermeld in het eerste lid, na de indexering, vermeld in artikel 6.2.

In afwijking van het eerste lid wordt voor een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), die geen persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a), of b), en die een familielid is van de eerste, tweede of derde graad van de huurder, een korting toegekend die gelijk is aan het dubbele van de korting, vermeld in het eerste lid, na de indexering, vermeld in artikel 6.2.

Het totaal van de kortingen, vermeld in het eerste tot en met het derde lid, is de gezinskorting.”.

Art. 68. In artikel 6.52 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, 23 december 2022 en 8 september 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“De aangepaste huurprijs is gelijk aan 1/54 van het referentie-inkomen van de huurder en de meerderjarige gezinsleden. Het bedrag wordt aangepast, in voorkomend geval, met:

- 1° de patrimoniumcorrectie, vermeld in artikel 6.49, §1;
- 2° de patrimoniumtoeslag, vermeld in artikel 6.49, §2;
- 3° de energiecorrectie, vermeld in artikel 6.50;
- 4° de gezinskorting, vermeld in artikel 6.51, vierde lid.”;

2° in het vierde lid, 2°, worden de zinsnede “, verhoogd met de energiecorrectie, vermeld in artikel 6.50” en de zinsnede “verhoogd met de energiecorrectie” opgeheven;

3° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt:

"In afwijking van het eerste lid wordt de aangepaste huurprijs berekend op basis van:

- 1° 1/53 van het referentie-inkomen, als het referentie-inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 6.13, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens;
- 2° 1/52 van het referentie-inkomen, als het referentie-inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 6.13."

Art. 69. In artikel 6.55 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "patrimoniumkorting, minimale huurprijs" vervangen door de zinsnede "patrimoniumcorrectie, patrimoniumtoeslag, minimale huurprijs" en worden de woorden "patrimoniumkorting en de" vervangen door de zinsnede "patrimoniumcorrectie, patrimoniumtoeslag en de";

2° in het eerste lid wordt tussen de woorden "de huurder" en de woorden "Voor de berekening" de zin "In voorkomend geval deelt de verhuurder ook mee tot en met welk jaar de patrimoniumtoeslag, vermeld in artikel 6.49, §2, wordt aangerekend." ingevoegd;

3° in het vierde lid wordt het woord "patrimoniumkorting" vervangen door het woord "patrimoniumcorrectie";

4° in het vierde lid worden tussen het woord "wordt" en het woord "de" de woorden "de patrimoniumtoeslag en" ingevoegd;

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

"Als de verhuurder werken aan de woning heeft uitgevoerd met een impact op het energieverbruik voor de ruimteverwarming en het sanitair warm water, wordt de energiecorrectie vervangen bij de jaarlijkse en, in voorkomend geval, tussentijdse huurprijsberekening conform artikel 6.54."

Art. 70. In boek 6, deel 9, titel 1, van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2024, wordt hoofdstuk 2, dat bestaat uit artikel 6.56, opgeheven.

Art. 71. In artikel 6.61 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, 10 november 2022, 23 december 2022 en 3 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "ofwel de basishuurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, van dit besluit, ofwel de contractuele huurprijs, voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 2, van dit besluit" vervangen door de woorden "de basishuurprijs";

2° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede "voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, van dit besluit, en twee maanden de contractuele huurprijs voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 2, van dit besluit" opgeheven;

3° in paragraaf 2, tweede lid, worden de zinsnede "voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, van dit besluit," en de zinsnede "en voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 2, van dit besluit, maximaal twee maanden de contractuele huurprijs, telkens" opgeheven;

4° in paragraaf 3, eerste lid, wordt de zinsnede "voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, van dit besluit en de helft van de contractuele huurprijs voor de woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 2, van dit besluit" opgeheven.

Art. 72. In artikel 7.25, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het woord "kredieten" en de woorden "de kosten" wordt het woord "voor" ingevoegd;

2° de zinsnede "geheel of gedeeltelijk ten laste nemen, of voor die verrichtingen" en de woorden "of betaalt daarmee de tenlastenemingen" worden opgeheven.

Art. 73. In artikel 7.29, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt het jaartal "2023" vervangen door het jaartal "2024".

Art. 74. Artikel 7.30 van hetzelfde besluit, opgeheven door het besluit van de Vlaamse Regering van xxx, wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

"Art. 7.30. Bij de opmaak van de begroting van het Vlaamse Gewest voor de periode 2026 tot en met 2042 hanteert de Vlaamse Regering de tabel met investeringsvolumes voor verrichtingen die bedoeld zijn om sociale huurwoningen ter beschikking te stellen, die is opgenomen in bijlage 28, die bij dit besluit is gevoegd."

Art. 75. In artikel 7.51, §1, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 februari 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste en het tweede lid worden opgeheven;

2° in het bestaande vierde lid, dat het tweede lid wordt, worden de woorden "en het derde" opgeheven.

Art. 76. Aan boek 7, deel 4, van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26 april 2024, wordt een artikel 7.51/3 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 7.51/3. Op een marktconforme lening als vermeld in artikel 5.44, §2, die betrekking heeft op een raamovereenkomst die is toegewezen op een jaarbudget vóór 12 september 2025, en waarvan de lening wordt geconsolideerd na 12 september 2025, is artikel 5.44 van toepassing zoals van kracht vanaf 12 september 2025. Het nog openstaande bedrag van de toewijzing waarop de raamovereenkomst betrekking heeft, wordt met 13% verminderd."

Art. 77. Aan boek 7, deel 4, van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26 april 2024, worden een artikel 7.51/4 tot en met 7.51/6 ingevoegd, die luiden als volgt:

"Art. 7.51/4. §1. Voor de subsidiëring van de werkingskosten van de woonmaatschappijen voor het werkingsjaar 2026 ter uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is artikel 4.160/8, §3, van dit besluit, zoals van kracht op 28 februari 2026, van toepassing. Voor de berekening van de groeisubsidie wordt rekening gehouden met het aantal ingehuurde woningen op 31 december 2026.

§2. Voor de hoofdhuurovereenkomsten voor ingehuurde woningen die gesloten zijn vóór 1 maart 2026, is de beperking, vermeld in artikel 4.160/6, derde en vierde lid, zoals van kracht vanaf 1 maart 2026, niet van toepassing, voor de tussenkomst in de huurprijs voor de ingehuurde sociale huurwoningen, vermeld in artikel 4.160/6, eerste lid, zoals van kracht vanaf 1 maart 2026.

In afwijking van artikel 4.160/7, zoals van kracht vanaf 1 maart 2026, wordt er voor de tussenkomst in de huurprijs voor de ingehuurde sociale woningen, vermeld in artikel 4.160/6, zoals van kracht vanaf 1 maart 2026, in 2026 geen voorschot uitbetaald en wordt uiterlijk op 30 juni 2027 de tussenkomst, vermeld in artikel 4.160/6, zoals van kracht vanaf 1 maart 2026, van het vorige kalenderjaar definitief berekend en uitbetaald op basis van de rapportering, vermeld in artikel 4.160/4, zoals van kracht vanaf 1 maart 2026.

In afwijking van artikel 4.160/7, zoals van kracht vanaf 1 maart 2026, wordt er voor de tussenkomst in de huurprijs voor de ingehuurde sociale woningen, vermeld in artikel 4.160/6, zoals van kracht vanaf 1 maart 2026, in januari 2027 een voorschot uitbetaald aan de woonmaatschappijen. Het voorschot bedraagt per woonmaatschappij de som van het totale huursubsidiebedrag dat de huurders van de ingehuurde woningen van die woonmaatschappij in 2026 hebben ontvangen en 360 euro per ingehuurde woning waarvoor een huursubsidie is ontvangen in december 2026.

Art. 7.51/5. §1. Als voor een bouw- of investeringsverrichting uiterlijk op 31 december 2025 een volledige aanvraag tot advisering van een voorontwerp conform artikel 2.33/11, §1, eerste lid, of een volledige aanvraag tot advisering van een uitvoeringsdossier conform artikel 2.33/14, §3, eerste lid, bij Wonen in Vlaanderen wordt ingediend, kan de initiatiefnemer ervoor opteren het prijsplafond te berekenen op basis van de bepalingen, vermeld in bijlage 6/1, die bij dit besluit is gevoegd, zoals van kracht op 31 december 2025 met toepassing van artikel 5.40, §2, derde lid, en 5.41, §2, vijfde lid, als hij daardoor aanspraak kan maken op een gunstigere financiering.

§2. Bij een verrichting in het kader van een CBO-oproep of Design and Build-oproep waarbij de datum van de opening van de bieding vóór 1 januari 2026 ligt, kan de initiatiefnemer ervoor opteren het prijsplafond te berekenen op basis van de bepalingen, vermeld in bijlage 6/1, die bij dit besluit is gevoegd, zoals van kracht op 31 december 2025, als de initiatiefnemer daardoor aanspraak kan maken op een gunstigere financiering.

In afwijking van paragraaf 1, tweede lid, wordt het prijsplafond, vermeld in artikel 5.40, §2, eerste lid, en artikel 5.41, §2, eerste lid, niet verhoogd bij een verrichting in het kader van een CBO-oproep of Design and Build-oproep, als de datum van de opening van de bieding vóór 1 januari 2026 ligt en het prijsplafond is berekend op basis van de bepalingen, vermeld in bijlage 6/1, die bij dit besluit is gevoegd, zoals van kracht op 31 december 2025.

Art. 7.51/6. §1. Voor verwervingen als vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, 1°, waarvoor de verkoopovereenkomst ondertekend is vóór 1 januari 2026, wordt het prijsplafond berekend conform artikel 5.38, §2, zoals van kracht op 31 december 2025.

In afwijking van het eerste lid kan de initiatiefnemer ervoor opteren om het prijsplafond te berekenen conform artikel 5.38, §2, zoals van kracht vanaf 1 januari 2026, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan: een bouw- of investeringsverrichting om sociale huurwoningen te realiseren of in stand te houden die betrekking heeft op het verworven onroerend goed, vermeld in het eerste lid, is vóór 1 januari 2026 niet vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget conform artikel 2.33/19, § 1, zesde lid;

- 1° de eerste bouw- of investeringsverrichting die betrekking heeft op het verworven onroerend goed, vermeld in het eerste lid, komt vóór 1 januari 2031 principieel in aanmerking voor de opname in de meerjarenplanning conform artikel 2.33/11, §3, vierde of zesde lid;
- 2° de initiatiefnemer maakt door de berekening, vermeld in artikel 5.38, §2, zoals van kracht vanaf 1 januari 2026, aanspraak op een gunstigere financiering.

In afwijking van het eerste en tweede lid wordt het prijsplafond berekend conform artikel 5.38, §2 tweede tot en met vijfde lid, zoals van kracht vanaf 1 januari 2026, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° een bouw- of investeringsverrichting om sociale huurwoningen te realiseren of in stand te houden die betrekking heeft op het verworven onroerend goed, vermeld in het eerste lid, is vóór 1 januari 2026 niet vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget conform artikel 2.33/19, § 1, zesde lid;
- 2° de eerste bouw- of investeringsverrichting die betrekking heeft op het verworven onroerend goed, vermeld in het eerste lid, komt vóór 1 januari 2031 niet principieel in aanmerking voor de opname in de meerjarenplanning conform artikel 2.33/11, §3, vierde of zesde lid.

§2. Voor een verwerving in het kader van een CBO-oproep waarbij de datum van de opening van de bieding vóór 1 januari 2026 ligt en de verkoopovereenkomst

na 31 december 2025 is ondertekend, wordt het prijsplafond berekend conform artikel 5.38, §2, zoals van kracht vanaf 1 januari 2026.

In afwijking van het eerste lid kan de initiatiefnemer ervoor opteren om het prijsplafond te berekenen conform artikel 5.38, §2, zoals van kracht op 31 december 2025 als hij daardoor op een gunstigere financiering aanspraak maakt.”.

Art. 78. Aan boek 7, deel 4, van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26 april 2024, wordt een artikel 7.51/7 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 7.51/7. §1. Voor de zittende huurder die een huurovereenkomst heeft ondertekend vóór 1 maart 2026, van een sociale huurwoning waar de verhuurder, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 6°, een zakelijk recht op heeft, gelden de indexering, vermeld in artikel 6.2, tweede lid, en de huurprijsberekening, vermeld in boek 6, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, zoals van kracht op 28 februari 2026.

In afwijking van het eerste lid geldt de huurprijsberekening, vermeld in boek 6, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, zoals van kracht vanaf 1 maart 2026, als de zittende huurder, vermeld in het eerste lid, verhuist naar een andere sociale huurwoning, met uitzondering van de woning waarin de huurder tijdelijk herhuisvest wordt conform artikel 6.43. In dat geval is artikel 6.43, §2, derde en vierde lid, van toepassing.

§2. In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- 1° oorspronkelijke huurprijsberekening: de huurprijsberekening, vermeld in boek 6, deel 9, titel 1, hoofdstuk 2, zoals van kracht op 28 februari 2026;
- 2° oorspronkelijke huurprijs: de laatst gekende huurprijs die de zittende onderhuurder betaalt voor een volledige maand in 2026 conform de oorspronkelijke huurprijsberekening, in voorkomend geval verminderd met de huursubsidie, vermeld in artikel 5.166, §1, eerste lid, zoals van kracht op 28 februari 2026, voor die maand;
- 3° nieuwe huurprijsberekening: de huurprijsberekening, vermeld in boek 6, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, zoals van kracht vanaf 1 maart 2026, telkens rekening houdend met de parameters die van toepassing zijn voor dat jaar.

Voor de zittende onderhuurder die een onderhuurovereenkomst heeft ondertekend vóór 1 maart 2026, van een woning die door de verhuurder, vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 6°, ingehuurd is, blijft de oorspronkelijke huurprijsberekening en artikel 5.166, §1, eerste lid, zoals van kracht op 28 februari 2026, van toepassing tot en met 31 december 2026. Vanaf 1 januari 2027 geldt een overgangsperiode van maximaal drie jaar.

De eerste huurprijsaanpassing in het kader van de overgangsperiode, vermeld in het tweede lid, vindt plaats op 1 januari 2027. In het jaar van de eerste aanpassing en in de daaropvolgende twee jaren berekent de verhuurder de huurprijs conform de nieuwe huurprijsberekening en vergelijkt die met de oorspronkelijke huurprijs.

Voor de jaarlijkse vergelijking, vermeld in het derde lid, houdt de verhuurder ook rekening met, in voorkomend geval, de inkomensstijging van de onderhuurder. De inkomensstijging is gelijk aan het verschil tussen het inkomen dat voor de nieuwe huurprijsberekening in het betrokken jaar wordt gebruikt, en het laatst gekende inkomen dat voor de berekening van de huursubsidie, vermeld in artikel 5.166, §1, eerste lid, zoals van kracht op 28 februari 2026, is gebruikt. Als dat verschil negatief is, wordt de inkomensstijging gelijkgesteld met 0 euro. De inkomensimpact, vermeld in het vijfde lid, is gelijk aan 1/54ste van de inkomensstijging.

Tijdens de overgangsperiode, vermeld in het tweede lid, gelden de volgende stapsgewijze verhogingen van de oorspronkelijke huurprijs:

- 1° als in 2027 het verschil tussen de huurprijs die is berekend conform de nieuwe huurprijsberekening en de oorspronkelijke huurprijs meer dan de som van 30 euro en de inkomensimpact bedraagt, wordt de oorspronkelijke huurprijs verhoogd met de som van 30 euro en het bedrag van de inkomensimpact;
- 2° als in 2028 het verschil tussen de huurprijs die is berekend conform de nieuwe huurprijsberekening en de oorspronkelijke huurprijs meer dan de som van 60 euro en de inkomensimpact bedraagt, wordt de oorspronkelijke huurprijs verhoogd met de som van 60 euro en het bedrag van de inkomensimpact;
- 3° als in 2029 het verschil tussen de huurprijs die is berekend conform de nieuwe huurprijsberekening en de oorspronkelijke huurprijs meer dan de som van 90 euro en de inkomensimpact bedraagt, wordt de oorspronkelijke huurprijs verhoogd met de som van 90 euro en het bedrag van de inkomensimpact.

Als de voorwaarden, vermeld in het vijfde lid, niet vervuld zijn, is de nieuwe huurprijsberekening van toepassing. Als de verhuurder in een jaar als vermeld in het vijfde lid, vaststelt dat het verschil tussen de huurprijs die conform de nieuwe huurprijsberekening is berekend, en de oorspronkelijke huurprijs kleiner is dan de som van het vermelde bedrag in euro en het bedrag van de inkomensimpact van dat jaar, wordt de nieuwe huurprijsberekening vanaf dan ook in de volgende jaren van toepassing.

De bedragen 30 euro, 60 euro en 90 euro, vermeld in het vijfde lid, worden jaarlijks geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni 2025 naar de maand juni van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de huurprijs wordt toegepast.

De aangerekende huurprijs wordt tijdens de overgangsperiode, vermeld in het derde lid, ook aangepast in de gevallen, vermeld in artikel 6.54, tweede lid. In dat geval berekent de verhuurder opnieuw de huurprijs conform het zesde, zevende en achtste lid op basis van de nieuwe gegevens.

In afwijking van het tweede lid geldt de nieuwe huurprijsberekening als de zittende onderhuurder, vermeld in het tweede lid, verhuist naar een andere sociale huurwoning.

§3. Op de onderhuurovereenkomsten voor ingehuurde woningen die gesloten zijn vóór 1 maart 2026, blijft de huurwaarborgregeling, vermeld in artikel 6.61, zoals van kracht op 28 februari 2026, van toepassing.”.

Art. 79. Aan boek 7, deel 4, van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26 april 2024, worden een artikel 7.51/8 tot en met 7.51/10 toegevoegd, die luiden als volgt:

“Art. 7.51/8. Artikel 2.33/1, 2.33/9, 2.33/11, 2.33/14, 2.33/19, 4.51, 5.47/2, 5.47/7, 5.56, 5.56/1, 5.57, 5.58, 5.60 tot en met 5.65, 5.70 en 5.225, zoals van kracht op 30 juni 2026, blijven van toepassing op alle opdrachten voor infrastructuurwerken die deel uitmaken van een project waarvoor uiterlijk op 30 juni 2026 minstens één opdracht voor infrastructuurwerken, met uitzondering van de werken voor het bouwrijp maken, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 1°, en de werken, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 59°, c), d) en f), is gepubliceerd, met dien verstande dat de zinsnede “subsidies, vermeld in artikel 5.63, §1, tweede lid, en §2, tweede lid,” in artikel 5.65, §2, zoals van kracht op 30 juni 2026, moet worden gelezen als “subsidies, vermeld in artikel 5.63, §1, eerste lid, en §2, eerste lid”.

In afwachting van de inwerkingtreding van artikel 41, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van XXX tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, de herinvesteringsverplichting en de financiering van sociale woonprojecten is artikel 5.65, §3, zoals van kracht vanaf 1 juli 2026, ook van toepassing op de initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.57, tweede lid, 1°.

Artikel 5.57, zoals van kracht op 30 juni 2026, blijft van toepassing op een project als ten minste één verrichting die deel uitmaakt van dat project vóór 1 juli 2026, is opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 2.33/13.

Art. 7.51/9. Vanaf 1 juli 2026 kan de VMSW voor een verrichting van infrastructuurwerken van een project geen opdracht van werken meer publiceren in het kader van een tenlasteneming, tenzij de VMSW vóór 1 juli 2026 een opdracht van aanbesteding van werken, met uitzondering van de werken voor het bouwrijp maken, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, 1°, en de werken, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 59°, c), d) en f), voor datzelfde project, heeft gepubliceerd.

De initiatiefnemer van een deelverrichting van infrastructuurwerken dat betrekking heeft op het project, vermeld in het eerste lid, kan een samenwerkingsovereenkomst sluiten met de VMSW waarin afspraken worden vastgelegd over de aansturing en opvolging van de opdracht van werken die zijn geplaatst door de initiatiefnemer en de opdracht van diensten voor de studie en leiding die zijn geplaatst door de VMSW.

De algemene kosten van een deelverrichting van infrastructuurwerken van het project, vermeld in het eerste lid, die betrekking hebben op een verrichting als vermeld in artikel 5.61 tot en met 5.63, en waarvan de opdracht van werken

door de initiatiefnemer na 30 juni 2026 wordt gepubliceerd, komen niet in aanmerking voor subsidiëring als de VMSW die kosten ten laste neemt.

Met behoud van de toepassing van het derde lid kan de initiatiefnemer van een deelverrichting, vermeld in het tweede lid, voor de berekening van het subsidiabele bedrag voor de infrastructuurwerken van het project kiezen tussen de berekening, zoals van kracht op 30 juni 2026, of de subsidieregeling, zoals van toepassing vanaf 1 juli 2026, als minstens één opdracht van diensten voor het project vóór 1 juli 2026 is gepubliceerd. Als de initiatiefnemer kiest voor de berekening van het subsidiabel bedrag, zoals van kracht op 30 juni 2026, wordt de zinsnede "subsidies, vermeld in artikel 5.63, §1, tweede lid, en §2, tweede lid," in artikel 5.65, §2, zoals van kracht op 30 juni 2026, gelezen als "subsidies, vermeld in artikel 5.63, §1, eerste lid, en §2, eerste lid".

Art. 7.51/10. In afwijking van artikel 5.225, §1, derde lid, en §2, tweede lid, wordt de subsidie, vermeld in artikel 5.57, berekend op basis van de subsidieberekening die is toegepast bij de toewijzing van de infrastructuurverrichting op het jaarbudget."

Art 80. Bijlage 6/1 bij hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 februari 2022, wordt vervangen door bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 81. Artikel 4 van bijlage 26 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt vervangen door wat volgt:

"Artikel 4. Huurprijs

De basishuurprijs bedraagt ... euro. De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het gezinsinkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning, bedraagt voor de eerste maand ... euro.

De verhuurder brengt de huurder met een gewone brief op de hoogte van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs, en ook van de datum waarop een nieuwe huurprijs ingaat."

Art. 82. Bijlage 28 bij hetzelfde besluit, opgeheven door het besluit van de Vlaamse Regering van xxx, wordt opnieuw opgenomen met bijlage 2 die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 83. Artikel 46, 2°, en artikel 73 hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2023.

Artikel 24, 2° en 3°, en artikel 76 hebben uitwerking met ingang van 12 september 2025.

Artikel 11 tot en met 14, artikel 19 tot en met 23, artikel 24, 1°, artikel 25 tot en met 27, artikel 42, 1°, artikel 44, 45, 46, 1°, artikel 47, 48 57, 1° en 3°, artikel 77, 80 en 82 treden in werking op 1 januari 2026.

Artikel 69, 5° treedt in werking op 28 februari 2026.

Artikel 17, 18, 49 tot en met 56, 58, 59, 1°, artikel 60 tot en met 68, artikel 69, 1° tot en met 4°, artikel 70, 71, 78 en 81 treden in werking op 1 maart 2026.

Artikel 1, 3°, artikel 2, 3°, artikel 3, 1°, artikel 4, 5, 8, 4° en 5°, artikel 15, artikel 28 tot en met 40, artikel 41, 1° en 2°, artikel 42, 2° en 3°, artikel 43, 49, 2° en 4°, artikel 72 en 79 treden in werking op 1 juli 2026.

Artikel 41, 3°, treedt in werking op een datum die de minister bepaalt.

Art. 84. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 19 december 2025.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Melissa DEPRAETERE