

# Decreet houdende de Vlaamse Wooncode

Datum 15/07/1997

## INHOUDSTAFEL

1. [TITEL I ALGEMENE BEPALINGEN](#)
2. [TITEL II DOELSTELLINGEN VAN HET WOONBELEID](#)
  1. [HOOFDSTUK I HET RECHT OP WONEN](#)
  2. [HOOFDSTUK II BIJZONDERE DOELSTELLINGEN VAN HET WOONBELEID](#)
  3. [\[HOOFDSTUK III LANGETERMIJNVISIE EN -DOELSTELLINGEN \(ing. decr. 14 oktober 2016, art. 7, l: 23 december 2016\)\]](#)
3. [TITEL III KWALITEITSBEWAKING](#)
  1. [HOOFDSTUK I DE VEILIGHEIDS-, GEZONDHEIDS- EN WOONKWALITEITSNORMEN](#)
  2. [HOOFDSTUK II HET CONFORMITEITSATTEST](#)
  3. [\[HOOFDSTUK IIbis WAARSCHUWING \(ing. decr. 29 maart 2019, art. 8, l: 1 januari 2021\)\]](#)
  4. [HOOFDSTUK III ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARVERKLARING](#)
  5. [\[HOOFDSTUK IIIbis INVENTARIS VAN ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN \(ing. decr. 29 maart 2019, art. 11, l: 1 januari 2021\)\]](#)
  6. [HOOFDSTUK IV OVERBEWOONDE WONINGEN](#)
  7. [\[HOOFDSTUK IVbis HERHUISVESTING \(ing. decr. 29 maart 2013, art. 21, l: 11 augustus 2013\)\]](#)
  8. [HOOFDSTUK V SANCTIES](#)
4. [TITEL IV DE ORGANISATIE VAN HET WOONBELEID](#)
  1. [HOOFDSTUK I DE VLAAMSE WOONRAAD](#)
  2. [HOOFDSTUK II \[DE PLANNING VAN HET VLAAMSE WOONBELEID \(verv. decr. 19 maart 2004, art. 7\) \]](#)
    1. [\[AFDELING 1 ALGEMENE BEPALINGEN \(ing. decr. 27 maart 2009, art. 7.2.16.\)\]](#)
    2. [\[AFDELING 2 GEWESTELIJKE OBJECTIEVEN VOOR SOCIAAL EN BESCHEIDEN WOONAAANBOD. BIJZONDERE INHAALBEWEGING 2009-2020. MONITORING \(verv. decr. 14 oktober 2016, art. 18\)\]](#)
    3. [\[AFDELING 3 GEWESTELIJKE EN PROVINCIALE DOELSTELLINGEN VOOR SOCIALE EIGENDOMSVERWERVING \(ing. decr. 14 oktober 2016, art. 20, l: 23 december 2016\)\]](#)
  3. [HOOFDSTUK III DE TERRITORIALE PLANNING](#)
  4. [HOOFDSTUK IV WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK](#)
5. [TITEL V DE SOCIALE WOONORGANISATIES](#)

1. [HOOFDSTUK I GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN](#)
2. [HOOFDSTUK II \[DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN\]](#)
3. [HOOFDSTUK IIBIS DE SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN](#)
4. [HOOFDSTUK III HET VLAAMS WONINGFONDS \[... \(geschr. Decr. 31 mei 2013, art. 18, l: 21 juli 2013\)\]](#)
5. [HOOFDSTUK IV DE ERKENDE HUURDIENSTEN](#)
6. [TITEL VI INSTRUMENTEN VAN HET WOONBELEID](#)
  1. [\[HOOFDSTUK I HET FONDS VOOR DE HUISVESTING\]](#)
    1. [AFDELING 1 ...](#)
  2. [HOOFDSTUK II SUBSIDIERING VAN OVERHEIDSINITIATIEVEN](#)
    1. [AFDELING 1 ALGEMENE BEPALINGEN](#)
    2. [AFDELING 2 \[SUBSIDIE VOOR DE VERWERVING VAN ONROERENDE GOEDEREN \(verv. Decr. 31 mei 2013, art. 27, l: 21 juli 2013\)\]](#)
    3. [AFDELING 3 SUBSIDIE VOOR WOONINFRASTRUCTUUR](#)
    4. [AFDELING 4 \[SUBSIDIE VOOR BOUW VAN EN RENOVATIE TOT SOCIALE KOOPWONINGEN \(verv. Decr. 31 mei 2013, art. 31, l: 21 juli 2013\)\]](#)
    5. [AFDELING 5 SUBSIDIE VOOR DE VERHURING, VERBETERING EN AANPASSING VAN WONINGEN](#)
  3. [HOOFDSTUK III SUBSIDIERING VAN WOONPROJECTEN VAN SOCIALE VERHUURKANTOREN EN VAN WOONPROJECTEN IN DE PRIVE-SECTOR](#)
    1. [AFDELING 1 WOONPROJECTEN VAN SOCIALE VERHUURKANTOREN](#)
    2. [AFDELING 2 WOONPROJECTEN IN DE PRIVE-SECTOR](#)
    3. [AFDELING 3 HET GARANTIEFONDS VOOR HUISVESTING](#)
  4. [\[HOOFDSTUK IIBIS SUBSIDIERING VAN ERKENDE VERHUURDERSORGANISATIES \(ing. decr. 9 november 2018, art. 69, l: 1 januari 2019\)\]](#)
  5. [HOOFDSTUK IV ANDERE STEUNMAATREGELEN](#)
    1. [AFDELING 1 SOCIALE LENINGEN EN WAARBORGEN](#)
    2. [AFDELING 2 TEGEMOETKOMINGEN](#)
  6. [\[HOOFDSTUK V VERSCHULDIGDE VERGOEDING WEGENS NIET-NALEVING VAN VERBINTENISSEN \(verv. decr. 14 oktober 2016, art. 36, l: 24 april 2017\)\]](#)
  7. [HOOFDSTUK VI ANDERE INSTRUMENTEN](#)
    1. [AFDELING 1 RECHT VAN VOORKOOP](#)
    2. [AFDELING 2 SOCIAAL BEHEER VAN WONINGEN](#)
7. [TITEL VII DE VERHURING VAN WONINGEN IN DE SOCIALE SECTOR](#)
  1. [HOOFDSTUK I GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN INZAKE DE SOCIALE HUURWONINGEN](#)
  2. [HOOFDSTUK II SPECIFIEKE BEPALINGEN](#)

3. [HOOFDSTUK III TOEZICHT, MAATREGELEN EN SANCTIES](#)

8. [TITEL VIII OPHEFFINGS-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN](#)

## INHOUD

### TITEL I ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1. (... - ...)

Dit decreet, hierna Vlaamse Wooncode te noemen, regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

#### Artikel 2. (12/09/2019- 31/12/2019)

§ 1. Voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode en de besluiten genomen ter uitvoering ervan, worden de hierna vermelde begrippen gebruikt :

1° aanpassing : de uitvoering van specifieke werkzaamheden om een woning te doen beantwoorden aan de woningbezetting, de gezinssamenstelling of aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden en personen met een handicap;

2° decreet Grond- en Pandenbeleid : het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid;

3° bestaande woonkern : een gebied met dichte bebouwing, bestemd voor bewoning, waar gemakkelijk een aansluiting op bestaande infrastructuur kan worden gerealiseerd en dat gekarakteriseerd wordt door de effectieve beschikbaarheid van primaire voorzieningen van dagelijkse, commerciële, dienstverlenende en socio-culturele aard;

3° bis beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

4° Heffingsdecreet : afdeling 2, van hoofdstuk VIII, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

5° gemeenschapsvoorzieningen : de installaties of gebouwen van collectieve aard en van sociaal of cultureel belang, met inbegrip van voorzieningen die bijdragen tot een verwevenheid van functies op buurniveau;

6° woonbehoefstig : verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun;

7° gewestelijk ambtenaar : de ambtenaar die met toepassing van de regels, vastgesteld door de Vlaamse Regering wordt aangewezen en die binnen zijn ambtsgebied belast is met opdrachten inzake kwaliteitsbewaking, zoals bedoeld in titel III;

8° gezin : meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben;

9° ...;

10° hoofdverblijfplaats : de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft;

10° bis kamer : een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

11° onaangepaste woning : een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap of die niet aangepast is aan de woningbezetting volgens de normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, § 1, derde lid;

12° onbewoonbare woning : een woning die niet in aanmerking komt voor bewoning omdat ze

gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden;

13° ongeschikt gebouw : een gebouw dat niet meer geschikt is voor een gebruik waarvoor het oorspronkelijk bestemd was;

14° ongeschikte woning : een woning die niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of kwaliteitsnormen, opgelegd door de Vlaamse Wooncode;

15° opvulbouw : de realisatie van één of meer woningen binnen een bestaande woonkern, die in verhouding tot het aantal bestaande woningen een klein deel ervan uitmaken;

16° overbewoonde woning : een woning die onaangepast is vanwege de woningbezetting, waarbij het aantal bewoners van de woning zo groot is dat het een veiligheids- of gezondheidsrisico vormt;

17° personen met een handicap : personen die voldoen aan de criteria om een attest te bekomen volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de attesten die in aanmerking worden genomen om een ernstige handicap vast te stellen;

18° renovatie : de uitvoering van structurele ingrepen die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysica of de veiligheid, aan een woning of gebouw dat bestemd is om te worden bewoond;

19° renovatie- of opvulbouwproject : een sociaal woonproject dat omvangrijke structurele ingrepen inhoudt, met name renovatie, vervangingsbouw en/of opvulbouw, met betrekking tot één of meer woningen, gebouwen of percelen die gelegen zijn in een bestaande woonkern;

19° bis vervangingsbouw: een gebouw of woning volledig afbreken en op hetzelfde perceel een of meer nieuwe woningen oprichten;

20° sociale huisvestingsmaatschappij : de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 40;

21° erkende huurdersbonden of sociale verhuurkantoren die door de Vlaamse Regering erkend zijn overeenkomstig artikel 56;

22° sociale huurwoning : een woning die niet behoort tot het bescheiden woonaanbod, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, die als hoofdverblijfplaats verhuurd of onderverhuurd wordt door :

a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;

b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdersbond;

c) het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een welzijnsvereniging, voor zover er voor die woning een van de volgende subsidies werd verleend :

1) een subsidie met toepassing van artikel 38, tweede lid, 5°, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971;

2) een subsidie als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, in artikel 38, § 1, of in hoofdstuk II of III van titel VI;

d) een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voor zover op de woning het sociaal beheersrecht, vermeld in artikel 90, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 18, § 2, betreft;

e) een gemeente of een OCMW, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop, vermeld in artikel 85;

f) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

23° sociale koopwoning : een woning die wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden door :

a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;

b) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

c) het Vlaams Woningfonds, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er voor die woning een subsidie verleend werd als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, in artikel 38, § 1, of in hoofdstuk II of III van titel VI;

d) een gemeente, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop;

24° sociale lening : een lening die overeenkomstig de bepalingen van artikel 78 of 79 aan een

gezin of alleenstaande wordt toegekend voor de bouw, de verwerving, de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een woning en die gedekt is door een hypotheek op die woning;

25° sociale kavel : een in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling gelegen afgebakend perceel, voorzien van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, dat wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden door :

a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;  
b) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er met betrekking tot dat perceel een van de volgende gevallen zich voordoet :

1) er werd een subsidie verleend als vermeld in punt 23°, c);

2) er wordt toepassing gemaakt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

c) een gemeente, voor zover het perceel verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop;

26° sociale woonorganisaties : de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersbond;

27° subsidiabel bedrag : de kostprijs van de gesubsidieerde verrichting of het bedrag dat de Vlaamse Regering vaststelt en waarop de subsidie of de tegemoetkoming wordt berekend;

28° subsidie : een voordeel dat betrekking heeft op een woonproject en krachtens de Vlaamse Wooncode wordt verleend aan andere initiatiefnemers dan gezinnen of alleenstaanden;

29° tegemoetkoming : een voordeel dat krachtens de Vlaamse Wooncode wordt verleend aan gezinnen of alleenstaanden;

30° verbetering : de uitvoering van beperkte ingrepen aan een woning, vooral met betrekking tot het comfort, de toegankelijkheid, de energie-efficiëntie of de privacy ten aanzien van de onmiddellijke woonomgeving;

31° woning : elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

32° woonproject : een sociaal woonproject of een ander woonproject dat wordt opgezet om te voorzien in de huisvesting van gezinnen of alleenstaanden of om hun woonsituatie te verbeteren. Een woonproject is sociaal wanneer het de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, met inbegrip van de eventuele gemeenschappelijke voorzieningen betreft.

Een sociaal woonproject is gemengd wanneer aan minstens één van de volgende voorwaarden is voldaan :

a) het woonproject omvat of realiseert een menging van sociale huur- en sociale koopwoningen;

b) de sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen worden zodanig geïntegreerd in de bestaande woonstructuur dat er een menging ontstaat met woningen van de privésector;

33° woonwagen : een woongelegenheid, gekenmerkt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor permanente en niet-recreatieve bewoning;

34° huurder van een sociale huurwoning :

a) de persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder, en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is;

b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen met de persoon, vermeld in punt a), en die met die persoon op duurzame wijze samenwoont, of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in punt c), op duurzame wijze samenwoont met de persoon, vermeld in punt a);

c) alle andere personen dan de personen, vermeld in punt a) en b), met uitzondering van de minderjarige kinderen, die op duurzame wijze in de sociale huurwoning samenwonen met de personen, vermeld in punt a) of b);

35° de Vlaamse Grondenbank : afdeling van de Vlaamse Landmaatschappij, opgericht volgens het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen;

36° niet-residentiële ruimte : elk onroerend goed of deel ervan dat niet bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande en dat geen gemeenschapsvoorziening is noch een specifieke voorziening zoals bedoeld in artikel 72, eerste lid, 2°.

37° landmeter-expert: de landmeter-expert, ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van

het beroep als bedoeld in de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en op wie het koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert van toepassing is.

38° welzijnsvereniging: een vereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

39° venale waarde : de prijs die de meestbiedende kandidaat-koper bereid zou zijn te betalen als een onroerend goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding;

40° Vlabinvest apb: het Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht als het Agentschap voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant bij artikel 1 van het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 oktober 2013, en omgevormd tot het Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant bij besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

43° gemeenschappelijk wonen: een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer;

45° werkdag: elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

De Vlaamse regering kan de betekenis van bovengenoemde begrippen nader omschrijven.

§ 2. De Vlaamse regering bepaalt per vorm van steunverlening de criteria voor de evaluatie van de feitelijke situatie, bedoeld in § 1, eerste lid, 6°, waarbij de inkomensgrenzen telkens worden vastgesteld in verhouding tot de gezinssamenstelling.

De Vlaamse Regering kan een bijzondere regeling treffen ten aanzien van de huurder, die niet onder de toepassing valt van titel VII en wiens recht op wonen wordt uitgeoefend met toepassing van woonbehoeftevoorwaarden die niet werden bepaald volgens het eerste lid, wanneer de betrokken woning een sociale huurwoning wordt.

§ 3. ...

§ 4. De Vlaamse regering kan andere dan de in § 1, eerste lid, 17°, bedoelde criteria vaststellen op grond waarvan personen, voor de toepassing van dit decreet, kunnen worden erkend als personen met een handicap.

§ 5. In deze paragraaf wordt verstaan onder :

1° nutsbedrijven : de instanties die in het kader van de openbare nutsvoorziening instaan voor de levering van water;

2° distributienetbeheerders : de natuurlijke personen of rechtspersonen, vermeld in artikel 2, 8°, van de wet van 29 april 1999 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt, en artikel 1, 31°, van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen.

Met behoud van de toepassing van de regelgeving inzake 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; kan de toezichthouder, vermeld in artikel 29bis, of de wooninspecteur, vermeld in artikel 20, § 2, in het kader van een onderzoek naar effectieve bewoning met het oog op de vaststelling van de misdrijven, vermeld in artikel 20 en 102bis, § 9, de verbruiksgegevens van water, elektriciteit en gas opvragen bij de nutsbedrijven of de distributienetbeheerders.

De nutsbedrijven of de distributienetbeheerders moeten de verbruiksgegevens binnen een termijn van 14 dagen na ontvangst van de aanvraag aan de toezichthouder of de wooninspecteur bezorgen.

De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop de toezichthouder of de wooninspecteur de

verbruiksgegevens kan opvragen en de manier waarop de gegevens moeten worden bezorgd.

§ 6. Als ze het noodzakelijk achten, delen de wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, § 2, of de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, de informatie die ze tijdens hun onderzoek hebben verkregen, mee aan alle ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, als die informatie hen kan aanbelangen bij de uitoefening van het toezicht waarmee ze belast zijn of voor de toepassing van een andere wetgeving. De wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, § 2, of de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, kunnen die informatie ook meedelen aan de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, als ze dat noodzakelijk achten.

De informatie die werd verkregen tijdens de uitoefening van plichten, voorgeschreven door de rechterlijke overheid, mag alleen worden megedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.

De ambtenaren die belast zijn met het toezicht op een andere wetgeving of met de toepassing van een andere wetgeving, en de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, mogen de informatie, verkregen op grond van deze paragraaf, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten waarmee ze belast zijn.

§ 7. Met behoud van de toepassing van artikel 44/1 van de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt verstrekken alle diensten van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de provincies, de gemeenten, de verenigingen waartoe ze behoren, en de sociale verhuurders, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 22°, aan de wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, § 2, en de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, op hun verzoek, alle informatie die de laatstgenoemden nuttig achten voor het toezicht op de naleving van de wetgeving waarmee ze belast zijn. Ze geven inzage in alle informatiedragers en verstrekken kopieën ervan in om het even welke vorm. De inlichtingen en kopieën worden kosteloos verstrekt.

De inlichtingen en informatiedragers, verzameld tijdens de uitvoering van de taken die door de rechterlijke overheid zijn opgelegd, mogen alleen worden megedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.

De wooninspecteurs, vermeld in artikel 20, § 2, en de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, mogen de inlichtingen, verkregen op grond van deze paragraaf, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten met betrekking tot het toezicht waarmee ze belast zijn.

§ 8. Met toepassing van artikel 23, lid 1, e) en h), van de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) kunnen de ambtenaren, vermeld in artikel 20, § 2, van dit decreet, en de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis van dit decreet, beslissen om de verplichtingen en de rechten, vermeld in artikel 12 tot en met 22 van de voormelde verordening, niet toe te passen bij de verwerkingen van persoonsgegevens in het kader van een onderzoek dat betrekking heeft op een welbepaalde natuurlijke persoon, als voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede tot en met het tiende lid.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt alleen gedurende de periode waarin de betrokkene het voorwerp uitmaakt van een controle, een onderzoek of de voorbereidende werkzaamheden die daarmee verband houden, in het kader van de decretale en reglementaire opdrachten van de ambtenaren, vermeld in artikel 20, § 2, van dit decreet, en de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis van dit decreet, op voorwaarde dat het voor het goede verloop van het onderzoek noodzakelijk is of kan zijn dat de verplichtingen en de rechten, vermeld in artikel 12 tot en met 22 van de voormelde verordening, niet worden toegepast. De duur van de voorbereidende werkzaamheden mag in voorkomend geval niet meer bedragen dan een jaar vanaf de ontvangst van een verzoek tot uitoefening van een van de rechten, vermeld in artikel 12

tot en met 22 van de voormelde verordening.

De persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, worden niet langer bewaard dan nodig is voor de doeleinden waarvoor ze worden verwerkt.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, heeft geen betrekking op de gegevens die losstaan van het voorwerp van het onderzoek dat of van de controle die de weigering of beperking van de rechten, vermeld in het eerste lid, rechtvaardigt.

Als de betrokkene in het geval, vermeld in het eerste lid, tijdens de periode, vermeld in het tweede lid, een verzoek indient op basis van artikel 12 tot en met 22 van de voormelde verordening, bevestigt de bevoegde functionaris voor gegevensbescherming de ontvangst daarvan.

De bevoegde functionaris voor gegevensbescherming brengt de betrokkene schriftelijk, zo snel mogelijk en in elk geval binnen een maand vanaf de dag die volgt op de dag waarop hij het verzoek heeft ontvangen, op de hoogte van elke weigering of beperking van de rechten, vermeld in het eerste lid. De verdere informatie over de nadere redenen voor die weigering of die beperking hoeft niet te worden verstrekt als dat de decretale en reglementaire opdrachten van de ambtenaren, vermeld in artikel 20, § 2, en de toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, zou ondermijnen, met behoud van de toepassing van het achtste lid. Als het nodig is, kan de voormelde termijn met twee maanden worden verlengd, rekening houdend met het aantal aanvragen en de complexiteit ervan. De verwerkingsverantwoordelijke brengt de betrokkene binnen een maand vanaf de dag die volgt op de dag waarop hij het verzoek heeft ontvangen, op de hoogte van die verlenging en van de redenen voor het uitstel.

De bevoegde functionaris voor gegevensbescherming informeert de betrokkene ook over de mogelijkheid om een verzoek in te dienen bij de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens conform artikel 10/5 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer en om een beroep in rechte in te stellen.

De bevoegde functionaris voor gegevensbescherming noteert de feitelijke of juridische gronden waarop de beslissing is gebaseerd. Die informatie houdt hij ter beschikking van de voormelde Vlaamse toezichtcommissie.

Nadat het onderzoek afgesloten is, worden de rechten, vermeld in artikel 13 tot en met 22 van de voormelde verordening, in voorkomend geval, conform artikel 12 van de voormelde verordening opnieuw toegepast.

Als een dossier dat persoonsgegevens als vermeld in het eerste lid, bevat, naar het Openbaar Ministerie is gestuurd en kan leiden tot activiteiten onder leiding van het Openbaar Ministerie of een onderzoeksrechter, en er onduidelijkheid is over het geheim van het onderzoek onder leiding van het Openbaar Ministerie of een onderzoeksrechter, mag de bevoegde functionaris voor gegevensbescherming op verzoek van de betrokkene overeenkomstig artikel 12 tot en met 22 van de voormelde verordening pas antwoorden nadat het Openbaar Ministerie of, in voorkomend geval, de onderzoeksrechter heeft bevestigd dat een antwoord het onderzoek niet in het gedrang brengt of kan brengen.

#### **Artikel 2bis.** (14/05/2011- ...)

Gemeenten kunnen de verrichtingen die zij krachtens titels VI en VII kunnen uitvoeren, geheel of gedeeltelijk laten uitvoeren door een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005. In dat geval worden, voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering ervan, de woorden « de gemeente » gelezen als « het autonoom gemeentebedrijf ».

## **TITEL II DOELSTELLINGEN VAN HET WOONBELEID**



## **HOOFDSTUK I HET RECHT OP WONEN**

### **Artikel 3. (... - ...)**

Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.

Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

## **HOOFDSTUK II BIJZONDERE DOELSTELLINGEN VAN HET WOONBELEID**

### **Artikel 4. (01/01/2019- ...)**

§ 1. Het Vlaamse woonbeleid schept, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, de voorwaarden voor de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen door

- 1° huur- en koopwoningen beschikbaar te stellen tegen sociale voorwaarden;
- 2° de renovatie, verbetering of aanpassing van het woningbestand te bevorderen en zo nodig over te gaan tot vervanging ervan;
- 3° huisvestingsondersteuning te bieden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
- 4° initiatieven te ontwikkelen om
  - a) de prijzen te beheersen van gronden, bestemd voor woningbouw, en van panden, bestemd voor bewoning;
  - b) groepen van woningen functioneel in te richten;
  - c) de woonsituatie te verbeteren van bewoners die gehuisvest zijn in een woonwagen.
- 5° een gerichte ondersteuning te bieden om een kwalitatief en betaalbaar aanbod aan huurwoningen te stimuleren op de private huurmarkt, waarbij een evenwicht wordt nagestreefd tussen de belangen van huurders en verhuurders.

Het Vlaams woonbeleid heeft in het bijzonder aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

§ 2. Het woonbeleid is gericht op :

- 1° de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- 2° een optimale leefbaarheid van de wijken;
- 3° het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- 4° het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

§ 3. Ter uitvoering van de doelstellingen, bepaald in § 2, kan de Vlaamse Regering bij de concretisering van de haar bij andere bepalingen uit dit decreet toegestane delegaties, maatregelen nemen die gericht zijn op :

- 1° de kwaliteit van de woningen;
- 2° de kwaliteit van de woonomgeving;
- 3° het samenleven van de bewoners in de wijk;
- 4° de betaalbaarheid;
- 5° de participatie van de betrokken bewonersgroepen;
- 6° de woonzekerheid.

Bij projecten van nieuwbouw of renovatie wordt gestreefd naar een vermenging van soorten woningen en woningtypes en naar een goede integratie van nieuwe projecten in de bestaande omgeving.

§ 4. Het Vlaams woonbeleid moedigt bij de bouw, aanpassing, verbetering of renovatie van woningen, waarvoor krachtens de Vlaamse Wooncode subsidies of tegemoetkomingen worden verleend, het prijsbewuste gebruik van ecologisch verantwoorde bouwmaterialen en bouwwijzen aan.

## **[HOOFDSTUK III LANGETERMIJNVISIE EN -DOELSTELLINGEN (ing. decr. 14 oktober 2016, art. 7, I: 23 december 2016)]**

### **Artikel 4bis. (23/12/2016- ...)**

§ 1. De Vlaamse Regering stelt in 2017 een Woonbeleidsplan Vlaanderen vast na advies van de Vlaamse Woonraad.

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen bevat:

- 1° een informatief gedeelte;
- 2° een gedeelte met de langetermijnvisie en langetermijndoelstellingen voor het Vlaamse woonbeleid met tijdshorizon 2050.

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen moet de realisatie van de doelstellingen, vermeld in artikel 3 en 4, garanderen op de lange termijn. De langetermijnvisie en -doelstellingen worden vijftienjaarlijks herzien door de Vlaamse Regering. Ze kunnen worden herzien naar aanleiding van maatschappelijke evoluties of nieuwe inzichten uit wetenschappelijk onderzoek.

§ 2. In het eerste jaar van iedere legislatuur wordt door de Vlaamse Regering een actieprogramma vastgesteld dat een selectie van initiatieven bevat die op korte termijn kunnen worden opgestart of voortgezet en die bijdragen aan de realisatie van de langetermijndoelstellingen. Tegelijkertijd wordt een actualisatie van het informatieve gedeelte vastgesteld.

## **TITEL III KWALITEITSBEWAKING**

### **HOOFDSTUK I DE VEILIGHEIDS-, GEZONDHEIDS- EN WOONKWALITEITSNORMEN**

#### **Artikel 5. (23/12/2016- 31/12/2019)**

§ 1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden :

- 1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
- 2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;
- 3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;
- 4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtungs Mogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
- 5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;
- 6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;
- 7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
- 8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
- 9° de minimale energetische prestaties;

10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt.

De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

§ 2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 1 stelt de Vlaamse Regering aanvullende vereisten en normen vast voor kamers. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de kamers.

§ 3. De Vlaamse Regering houdt rekening met specifieke woonvormen en met de situatie van woonwagenbewoners en andere kwetsbare bewonersgroepen en kan het toepassingsgebied van de paragrafen 1 en 2 uitbreiden tot roerende woonwagens.

De Vlaamse Regering kan voor de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden en voor de huisvesting van bewoners van sociale huurwoningen, die tijdelijk ontruimd moeten worden voor renovatiewerkzaamheden, beperkte afwijkingen toestaan van de vereisten en normen die ze vaststelt met toepassing van paragraaf 1 of 2. De Vlaamse Regering bepaalt de aard van die afwijkingen. Ze bepaalt ook een termijn, die niet langer mag zijn dan zes maanden, waarbinnen die afwijkingen gelden.

Tenzij de Vlaamse Regering anders bepaalt zijn de bepalingen van hoofdstuk II van deze titel niet van toepassing als de uitvoering van het eerste of het tweede lid aanleiding geeft tot specifieke of afwijkende vereisten of normen.

§ 4. De Vlaamse Regering bepaalt de criteria en de procedure om de conformiteit van een woning met de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van paragraaf 1 en 2 en paragraaf 3, eerste en tweede lid, vast te stellen. Ze kan ook de wijze bepalen waarop de mogelijkheid om eventuele tekortkomingen via renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden te verhelpen, beoordeeld wordt.

§ 5. De Vlaamse Regering stelt een webtoepassing ter beschikking van huurders en verhuurders, die toelaat een inschatting te maken van de markthuurgprijs van een woning op basis van de woningkenmerken, de ligging en het adres. Daarbij houdt ze rekening met de woonkwaliteit, met de omvang en de ligging van de woning, met het onderscheid tussen kamers en andere woningen en met eventuele specifieke woonvormen als vermeld in paragraaf 3, eerste lid.

#### **Artikel 6. (23/12/2016- ...)**

De gemeenteraad kan bij verordening :

- 1° het conformiteitsattest, vermeld in artikel 7, verplicht stellen;
- 2° strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers opleggen dan vastgesteld door de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 5, § 2;
- 3° het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning onderwerpen met het oog op de naleving van de normen, vermeld in punt 2°;
- 4° opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw hetzij aan studenten, hetzij aan niet-studenten worden verhuurd.

Een gemeentelijke verordening als vermeld in het eerste lid geldt pas vanaf de goedkeuring door de Vlaamse Regering en tot ze herzien of vervangen wordt met toepassing van dezelfde procedure. Als een goedgekeurde verordening opgeheven wordt, brengt de gemeente de Vlaamse Regering daarvan op de hoogte.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de gemeentelijke verordeningen, vermeld in het eerste lid.

## **HOOFDSTUK II HET CONFORMITEITSATTEST**

### **Artikel 7. (23/12/2016- 31/12/2020)**

§ 1. De conformiteit met de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten, kan blijken uit het conformiteitsattest dat de burgemeester afgeeft op eigen initiatief of op verzoek. Het conformiteitsattest vermeldt ook de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, § 1, derde lid.

De Vlaamse Regering stelt het model, de vergoeding voor de afgifte en de regels voor de bekendmaking van het conformiteitsattest vast.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1 :

1° geldt het proces-verbaal van uitvoering, vermeld in artikel 20bis, § 6, derde lid, als conformiteitsattest, op voorwaarde dat uit het proces-verbaal blijkt dat de woning opnieuw voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vastgesteld met toepassing van artikel 5;

2° kan de gewestelijk ambtenaar een conformiteitsattest afgeven aan de verhuurder :

a) voor een woning die voor verhuring aangeboden wordt aan een sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 56;

b) na een conformiteitsonderzoek voor de tegemoetkoming in de huurprijs, vermeld in artikel 82.

### **Artikel 8. (11/08/2013- 31/12/2020)**

§ 1. Het verzoek, vermeld in artikel 7, § 1, eerste lid, wordt ingediend bij de burgemeester van de gemeente waarin de woning ligt, door de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten verhuurt of te huur of ter beschikking stelt.

De burgemeester neemt binnen zestig dagen na de datum van het verzoek een beslissing over de afgifte van het conformiteitsattest, na een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, § 4.

§ 2. Als de burgemeester de afgifte van het conformiteitsattest weigert of geen beslissing neemt, kan de verzoeker binnen dertig dagen na de ontvangst van de weigering of na het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, een conformiteitsonderzoek aanvragen bij de gewestelijk ambtenaar, die in dat geval zelf het conformiteitsattest kan afgeven.

### **Artikel 9. (11/08/2013- ...)**

Het verzoek tot opheffing van het besluit waarbij een woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is met toepassing van hoofdstuk III wordt behandeld als een verzoek als vermeld in artikel 8, § 1, ongeacht door wie dat verzoek ingediend wordt.

Als het verzoek ingewilligd wordt, geeft de burgemeester ambtshalve het conformiteitsattest af aan de eigenaar, ongeacht of de woning al dan niet verhuurd of te huur of ter beschikking gesteld wordt. Als het verzoek betrekking heeft op een woning die na de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring een andere bestemming gekregen heeft of gesloopt is, heft de burgemeester het besluit op zonder afgifte van een conformiteitsattest.

Met behoud van de toepassing van artikel 16ter, tweede lid, wordt een besluit als vermeld in het eerste lid, dat dateert van voor de afgifte van het conformiteitsattest door de burgemeester of door de gewestelijk ambtenaar, geacht opgeheven te zijn met ingang van de datum van het conformiteitsattest. Hetzelfde geldt voor het besluit dat dateert van voor het proces-verbaal van uitvoering, vermeld in artikel 20bis, § 6, derde lid, met ingang van de datum van het proces-verbaal.

**Artikel 10.** (01/01/2019- ...)

Het conformiteitsattest vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat :

1° aan de woning werkzaamheden uitgevoerd worden als vermeld in artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet;

2° de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van hoofdstuk III;

3° de woning onbewoonbaar verklaard wordt met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

4° er voor de woning een proces-verbaal als vermeld in artikel 20, § 2, opgesteld wordt;

5° er een termijn van tien jaar of een termijn die vastgesteld wordt door de gemeenteraad, met een maximum van tien jaar, verstreken is na de afgifte van het conformiteitsattest.

De Vlaamse Regering kan de termijn van tien jaar, vermeld in het eerste lid, 5°, beperken voor conformiteitsattesten die afgegeven worden nadat beperkte gebreken vastgesteld zijn bij het conformiteitsonderzoek.

Met behoud van de toepassing van het tweede lid geldt de termijn, vermeld in het eerste lid, 5°, ook voor de conformiteitsattesten die de gewestelijke ambtenaar afgeeft met toepassing van artikel 7, § 2, 2°, en artikel 8, § 2.

**Artikel 11.** (11/08/2013- 31/12/2020)

Met behoud van de toepassing van de wettelijke bepalingen over de opsporing van de wanbedrijven, vermeld in artikel 20, hebben de instanties die overeenkomstig de procedure, vermeld in artikel 5, § 4, bevoegd zijn om een conformiteitsonderzoek in te stellen, het recht de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om de conformiteit met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving ervan te controleren.

De huurder en de verhuurder zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen.

**Artikel 12.** (11/08/2013- ...)

...

**Artikel 13.** (11/08/2013- ...)

...

**Artikel 14.** (11/08/2013- ...)

...

**[HOOFDSTUK IIbis WAARSCHUWING (ing. decr. 29 maart 2019, art. 8, I: 1 januari 2021)]**

**Artikel 14bis.**

**Dit artikel is nog niet in werking. Hieronder vindt u de eerste "toekomstige versie".**

(01/01/2021- ...)

Een gemeente die een melding ontvangt over de mogelijk gebrekkige kwaliteit van een woning geeft een ontvangstbewijs aan de melder, verstrekt hem informatie over de procedures, vermeld in dit hoofdstuk en in hoofdstuk III, en kan binnen een korte termijn, die de Vlaamse Regering nader bepaalt, een conformiteitsonderzoek uitvoeren, dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, § 4.

Als wordt vastgesteld dat de woning niet conform is, kan de gemeente, in de gevallen die de Vlaamse Regering nader bepaalt, aan de houder van het zakelijk recht een termijn geven om de woning conform te maken. De gemeente doet dit binnen de maand na de melding, vermeld in het eerste lid. De gegeven hersteltermijn eindigt in ieder geval binnen de drie maanden na deze melding. Tegelijkertijd waarschuwt de gemeente de houder van het zakelijk recht voor de mogelijke gevolgen bij gebrek aan herstel en brengt ze de bewoners van de toegekende hersteltermijn op de hoogte.

Bij melding van herstel en uiterlijk binnen drie maanden na de melding, vermeld in het eerste lid, onderzoekt de gemeente de woning een tweede keer conform de procedure, vermeld in artikel 5, § 4. Als wordt vastgesteld dat de woning conform is, geeft de burgemeester een conformiteitsattest af.

Het ontbreken van een melding van herstel binnen de toegekende hersteltermijn als vermeld in het derde lid, of het ontbreken van een vaststelling van conformiteit binnen drie maanden na het conformiteitsonderzoek, vermeld in het eerste lid, geldt als de indiening van een verzoek om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, vermeld in artikel 16, § 1, eerste lid. In dat geval kan de gemeente de procedure, vermeld in het eerste, tweede en derde lid, niet meer herhalen.

#### **Artikel 14ter.**

**Dit artikel is nog niet in werking. Hieronder vindt u de eerste "toekomstige versie".**

(01/01/2021- ...)

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk.

### **HOOFDSTUK III ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARVERKLARING**

#### **Artikel 15. (11/08/2013- 31/12/2020)**

§ 1. Met behoud van de toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet kan de burgemeester, op eigen initiatief of op verzoek, een woning die niet beantwoordt aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geadviseerd heeft en na de eigenaar en de bewoner gehoord te hebben. De burgemeester neemt in dat geval alle maatregelen die hij noodzakelijk acht ter uitvoering van zijn besluit.

Als na het horen van de betrokkenen blijkt dat de gebreken die aanleiding gegeven hebben tot het advies van de gewestelijk ambtenaar, vermeld in het eerste lid, geheel of gedeeltelijk hersteld zijn, kan de burgemeester, die vaststelt dat de woning nog niet beantwoordt aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, toch een besluit nemen als vermeld in het eerste lid.

§ 2. In afwijking van artikel 18, § 1, kan de burgemeester, voor een of meer gebreken die vastgesteld zijn bij het conformiteitsonderzoek, de uitvoering binnen een termijn van maximaal vijftien dagen, van de dringende renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opleggen.

Als de dringende werkzaamheden niet uitgevoerd worden binnen de termijn, vermeld in het eerste lid, kan de burgemeester ze zelf laten uitvoeren. Op vertoon van een staat kunnen de kosten van de uitgevoerde werkzaamheden in dat geval verhaald worden op de eigenaar.

§ 3. Op verzoek van de gemeenteraad kan de Vlaamse Regering de burgemeester vrijstellen van de verplichting om het advies van de gewestelijk ambtenaar, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, te vragen. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden voor de vrijstelling. De vrijstelling geldt vanaf de goedkeuring ervan door de Vlaamse Regering. Ze kan op elk moment ingetrokken worden als blijkt dat niet meer voldaan is aan de voorwaarden waaronder ze verleend is.

#### **Artikel 16. (11/08/2013- 31/12/2020)**

§ 1. Het verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, kan ingediend worden door het gemeentebestuur, de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, de gewestelijk ambtenaar, een sociale woonorganisatie, de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied waarin de woning ligt, de wooninspecteur of iedereen die blijk geeft van een belang.

De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in het eerste lid. Hij mag voorbijgaan aan de adviesvereiste, vermeld in artikel 15, § 1, eerste lid, als de gewestelijk ambtenaar geen advies uitgebracht heeft binnen 75 dagen na de ontvangst van de adviesvraag en zolang hij niet in kennis gesteld is van een advies dat uitgebracht is na die termijn.

§ 2. Tegen de beslissing van de burgemeester, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, kan binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. Bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep nodigt de Vlaamse Regering de eigenaar, de bewoner en de burgemeester uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken.

De Vlaamse Regering voegt alle tijdig ingestelde beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§ 3. Als de burgemeester geen beslissing neemt over het verzoek, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn van drie maanden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. De Vlaamse Regering nodigt de eigenaar en de bewoner uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken en brengt de burgemeester op de hoogte van het beroep en van het verval van zijn beslissingsbevoegdheid.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroepschrift een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

**Artikel 16bis.** (11/08/2013- ...)

De Vlaamse Regering kan in beroep het besluit nemen om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren en de nodige maatregelen bevelen. Ze kan onder meer de burgemeester gelasten het gebouw te doen ontruimen en de toegang ertoe te verbieden. Ze bepaalt eventueel de termijn die in acht genomen moet worden voordat die maatregel uitgevoerd wordt.

Als de burgemeester de maatregelen, bevolen met toepassing van het eerste lid, niet uitvoert, zijn de bepalingen van artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 van toepassing.

**Artikel 16ter.** (23/12/2016- ...)

De instantie die het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring genomen heeft, deelt onmiddellijk aan de gewestelijk ambtenaar en aan de wooninspecteur mee welke woningen door het besluit gevat zijn.

Als een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning wordt samengevoegd met een of meer andere woningen of wordt opgesplitst in twee of meer woningen, kan het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring alleen opgeheven worden met toepassing van artikel 9 als deze wijziging stedenbouwkundig vergund is en als de conformiteit van alle woningen waarop de herindeling van toepassing is, vastgesteld is.

**Artikel 16quater.** (11/08/2013- ...)

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk.

**[HOOFDSTUK IIIbis INVENTARIS VAN ONGESCHIKTE EN ONBEWOONBARE WONINGEN (ing. decr. 29 maart 2019, art. 11, l: 1 januari 2021)]**

**Artikel 16quinquies.**

**Dit artikel is nog niet in werking. Hieronder vindt u de eerste "toekomstige versie".**

(01/01/2021- ...)

§ 1. De inventarisbeheerder maakt een inventaris met afzonderlijke lijsten van:

1° woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard conform artikel 15 tot en met 16quater van dit decreet;

2° woningen die onbewoonbaar zijn verklaard conform artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

De Vlaamse Regering wijst de inventarisbeheerder, vermeld in het eerste lid, aan en bepaalt de nadere regels voor de vorm en de wijze waarop de inventaris wordt bijgehouden en beheerd.

§ 2. Elke gemeente ontvangt een uittreksel van de in de inventaris geregistreerde woningen die zich op haar grondgebied bevinden.

De gemeente verleent aan iedereen die erom verzoekt inzage in de lijst met de woningen die geregistreerd zijn in de inventaris en de gegevens van de kadastrale legger die op die woningen betrekking hebben.

**Artikel 16sexies.**

**Dit artikel is nog niet in werking. Hieronder vindt u de eerste "toekomstige versie".**



(01/01/2021- ...)

De woningen, vermeld in artikel 16quinquies, § 1, 1°, worden ingeschreven op de inventarislijst op de datum van het besluit van de burgemeester, vermeld in artikel 15, § 1, of, in geval van een beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring in beroep, op de datum van het besluit, vermeld in artikel 16bis, eerste lid.

De woningen, vermeld in artikel 16quinquies, § 1, 2°, worden ingeschreven op de inventarislijst op de datum van het besluit van de burgemeester.

Dit artikel geldt ook voor de afsplitsbare woningen en voor de bedrijfsruimten waarvan de woning van de eigenaar als verblijfplaats wordt benut en een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt als vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

### **Artikel 16septies.**

**Dit artikel is nog niet in werking. Hieronder vindt u de eerste "toekomstige versie".**

(01/01/2021- ...)

§ 1. De inventarisbeheerder betekent de opname in de inventaris met een registratieattest aan de houders van het zakelijk recht, zoals bekend bij de Federale Overheidsdienst Financiën, dienst Patrimoniumdocumentatie, van het geïnventariseerde goed. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels met betrekking tot de vorm, de inhoud en het gebruik van het registratieattest.

§ 2. Voor de woningen, vermeld in artikel 16quinquies, § 1, 1°, geldt een besluit als vermeld in artikel 16sexies, eerste lid, als registratieattest. Het voormelde besluit vermeldt de opname in de inventaris. Tegen dat besluit en de registratie kan bij de Vlaamse Regering beroep aangetekend worden conform artikel 16, § 2.

§ 3. Voor de woningen, vermeld in artikel 16quinquies, § 1, 2°, bezorgt de inventarisbeheerder het registratieattest aan de houder van het zakelijk recht binnen dertig dagen na de ontvangst van het besluit tot onbewoonbaarverklaring.

Als de houder van het zakelijk recht aantoont dat hij tegen het besluit tot onbewoonbaarverklaring een klacht heeft ingediend bij de toezichthoudende overheid conform artikel 331 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, dan wordt de opname op de lijst, vermeld in artikel 16quinquies, geschorst tot de procedure conform artikel 332 tot en met 334 van het decreet over het lokaal bestuur volledig is afgerond.

De gemeenteoverheid brengt de inventarisbeheerder op de hoogte van het besluit of van het definitieve antwoord van de toezichthoudende overheid, vermeld in artikel 333 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Binnen dertig dagen nadat de indiener van de klacht het definitieve antwoord van de toezichthoudende overheid heeft ontvangen conform artikel 333 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, kan hij tegen de registratie beroep indienen bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroepschrift. Als er binnen die termijn geen beslissing wordt genomen, wordt het beroep geacht te zijn afgewezen.

### **Artikel 16octies.**

**Dit artikel is nog niet in werking. Hieronder vindt u de eerste "toekomstige versie".**

(01/01/2021- ...)

De instrumenterende ambtenaar die belast is met de overdracht van een zakelijk recht als vermeld in artikel 2.5.2.0.1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, brengt de verkrijger van het zakelijk recht uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht op de hoogte van de kennisgeving van de vaststelling tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid ervan of van de opname van de woning in de inventaris.

Een door beide partijen ingevuld en ondertekend formulier wordt door de notaris of een partij uiterlijk dertig dagen na de overdracht van het zakelijk recht naar de inventarisbeheerder verstuurd.

#### **Artikel 16novies.**

**Dit artikel is nog niet in werking. Hieronder vindt u de eerste "toekomstige versie".**

(01/01/2021- ...)

§ 1. De inventarisbeheerder schrapt een woning uit de lijst, vermeld in artikel 16quinquies, § 1, 1°, op aangetekend verzoek van de houder van het zakelijk recht of zijn rechtsopvolger zodra hij bewijst dat de woning weer conform is.

Als de woning gesloopt is of een andere bestemming heeft gekregen, schrapt de inventarisbeheerder de woning op basis van het besluit van de burgemeester tot opheffing van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring of op basis van het in artikel 20bis, § 6, derde lid, vermelde proces-verbaal van uitvoering waarin de sloop of herbestemming wordt vastgesteld.

Met behoud van de toepassing van artikel 20bis, § 6, derde lid, wordt het bewijs, vermeld in het eerste lid, geleverd conform artikel 7.

§ 2. De inventarisbeheerder schrapt een woning uit de lijst, vermeld in artikel 16quinquies, § 1, 2°, op verzoek per beveiligde zending, van de houder van het zakelijk recht of zijn rechtsopvolger, zodra hij bewijst dat de burgemeester het onbewoonbaarheidsbesluit heeft opgeheven of het bewijs, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, levert.

§ 3. De inventarisbeheerder brengt de houder van het zakelijk recht, of in voorkomend geval zijn rechtsopvolger, binnen drie maanden na het verzoek tot schrapping op de hoogte van de beslissing daarover.

Als de kennisgeving, vermeld in het eerste lid, niet is gebeurd binnen de vastgestelde termijn, wordt het verzoek tot schrapping geacht te zijn ingewilligd.

§ 4. In de gevallen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, vermeldt de inventarisbeheerder als datum van schrapping de eerste dag waarop de woning weer conform is.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, vermeldt de inventarisbeheerder als datum van schrapping de eerste dag van de sloop of herbestemming.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 2, vermeldt de inventarisbeheerder als datum van schrapping de datum van het opheffingsbesluit van de burgemeester of de eerste dag waarop de woning conform is.

Als de kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, niet is gebeurd binnen de vastgestelde termijn, wordt de datum van herstel die de houder van het zakelijk recht in het verzoek tot schrapping aangeeft, als datum van schrapping vermeld.

## HOOFDSTUK IV OVERBEWOONDE WONINGEN

### Artikel 17. (11/08/2013- 31/12/2020)

§ 1. Als een woning na een conformiteitsonderzoek overbewoond blijkt te zijn, kan de burgemeester ze, op eigen initiatief of op verzoek van de voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn, van de gewestelijk ambtenaar, van de wooninspecteur of van de gezondheidsinspecteur binnen zijn ambtsgebied, bij besluit overbewoond verklaren, op voorwaarde dat de gewestelijk ambtenaar de overbewoondverklaring heeft geadviseerd.

De burgemeester neemt de nodige maatregelen om de overbewoning ongedaan te maken door één of meer bewoners te herhuisvesten zoals bepaald in artikel 17bis.

§ 2. De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in paragraaf 1, eerste lid. Hij mag voorbijgaan aan de adviesvereiste, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, als de gewestelijk ambtenaar geen advies uitgebracht heeft binnen 75 dagen na de ontvangst van de adviesvraag en zolang hij niet in kennis gesteld is van een advies dat uitgebracht is na die termijn.

§ 3. Tegen de beslissing van de burgemeester, vermeld in paragraaf 2, kan binnen dertig dagen na de betekening van de beslissing beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. Bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep nodigt de Vlaamse Regering de eigenaar, de bewoner en de burgemeester uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken.

De Vlaamse Regering voegt alle tijdig ingestelde beroepen tegen dezelfde beslissing verplicht samen. Alle betrokken partijen worden onverwijld in kennis gesteld van de samenvoeging.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§ 4. Als de burgemeester geen beslissing neemt, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn van drie maanden, vermeld in paragraaf 2. Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift. De Vlaamse Regering nodigt de eigenaar en de bewoner uit om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken en brengt de burgemeester op de hoogte van het beroep en van het verval van zijn beslissingsbevoegdheid.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester. Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt. Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie of vier maanden, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

§ 5. De Vlaamse Regering kan in beroep zelf het besluit nemen om de woning overbewoond te verklaren en de nodige maatregelen bevelen. In dat geval zijn de bepalingen van artikel 16bis, tweede lid, van toepassing.

§ 6. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit hoofdstuk. Ze kan de vrijstelling, vermeld in artikel 15, § 3, uitbreiden tot het advies van de gewestelijk ambtenaar over de overbewoondverklaring.

**[HOOFDSTUK IVbis HERHUISVESTING (ing. decr. 29 maart 2013, art. 21, l: 11 augustus 2013)]**

## **Artikel 17bis.** (23/12/2016- 31/12/2020)

§ 1. Als de bewoners van een ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde woning geherhuisvest moeten worden omdat dit noodzakelijk is wegens ernstige risico's voor hun veiligheid en gezondheid en de bepalingen van artikel 18, § 2, niet toegepast kunnen worden, neemt de burgemeester de nodige maatregelen voor de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt. Hij kan daarbij onder meer de gemeentelijke huisvestingsmogelijkheden benutten of een beroep doen op de medewerking van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of van de sociale woonorganisaties, waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot het grondgebied van de gemeente.

De Vlaamse Regering kan, binnen de kredieten die daartoe ingeschreven worden op de begroting van het Vlaamse Gewest en onder de voorwaarden die ze bepaalt, initiatieven nemen om de ontwikkeling van gemeentelijke herhuisvestingsmogelijkheden aan te moedigen of te ondersteunen.

§ 2. Als de burgemeester overgaat tot herhuisvesting van de bewoners van een ongeschikte of onbewoonbare woning, kan de gemeente onder meer de volgende kosten terugvorderen van de verhuurder of de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld:

1° de kosten om de woning te ontruimen;

2° de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners;

3° de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;

4° het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3°, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de bewoner.

Het verschil, vermeld in het eerste lid, 4°, kan teruggevorderd worden voor een periode van maximaal een jaar.

Als de gemeente daartoe een samenwerkingsovereenkomst sluit met de Vlaamse Regering, kan de Vlaamse Regering de kosten, vermeld in het eerste lid, laten prefinancieren door het Vlaamse Gewest. In dat geval treedt het Vlaamse Gewest voor de geprefinancierde kosten in alle rechten die de gemeente heeft ten aanzien van de schuldenaar. De eventuele invordering gebeurt met een dwangbevel dat opgesteld, geïssueerd en uitvoerbaar verklaard wordt door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.

## **HOOFDSTUK V SANCTIES**

### **Artikel 18.** (11/08/2013- 31/12/2020)

§ 1. Als de woning, die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, volgens de bevindingen van het conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, § 4, in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, dan moeten die worden uitgevoerd binnen een termijn die de Vlaamse regering vaststelt. De Vlaamse regering kan daarbij een bijzondere regeling vaststellen voor de eigenaar, de houder van het recht van erfpacht of opstal, of de vruchtgebruiker die de woning zelf bewoont.

Voor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden kan onder de gestelde voorwaarden een tegemoetkoming worden verleend zoals bedoeld in artikel 83.

§ 2. De gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersbond, kunnen de werkzaamheden uitvoeren, voor zover ze contractueel een zakelijk recht op de woning verkrijgen of ze de woning voor minstens negen jaar huren. In dat laatste geval mag de huurprijs van de woning niet hoger zijn dan een bedrag dat wordt berekend op grond van de objectieve criteria, vastgesteld door de Vlaamse regering, waarbij er rekening wordt gehouden met de slechte staat van de woning.

De initiatiefnemer moet de bewoners van de woning, die voldoen aan de door de Vlaamse regering vastgestelde voorwaarden, herhuisvesten.

**Artikel 19.** (11/08/2013- ...)

Als de woning die ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard of waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, volgens de bevindingen van het conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 5, § 4 , niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, dan moet de eigenaar binnen een termijn die de Vlaamse regering bepaalt hetzij aan de woning een andere bestemming geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 hetzij de woning slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

**Artikel 20.** (01/09/2016- 31/12/2020)

§ 1. Als een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

Wanneer een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die dat roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

Het misdrijf, bedoeld in het eerste of tweede lid, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in volgende gevallen :

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.

§ 2. Onverminderd de bevoegdheden van de agenten en de officieren van gerechtelijke politie zijn de ambtenaren die door de Vlaamse Regering aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, bevoegd om de wanbedrijven, vermeld in dit artikel, op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De wooninspecteurs krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings.

De wooninspecteur deelt aan de burgemeester en de gewestelijke ambtenaar mee voor welke woningen een proces-verbaal werd opgesteld.

§ 3. De agenten, officieren van gerechtelijke politie en ambtenaren, vermeld in paragraaf 2, hebben toegang tot de bouwplaatsen en de gebouwen om alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten.

Als de verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen, mogen ze alleen uitgevoerd worden op voorwaarde dat de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.

§ 4. De burgemeester en de ambtenaren, vermeld in paragraaf 2, kunnen de verhuurde of te huur

of ter beschikking gestelde woningen die niet beantwoorden aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, verzegelen. Ze kunnen onder dezelfde voorwaarden overgaan tot verzegeling van de specifieke woonvormen, vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid.

Als de verzegeling gepaard gaat met gedwongen uitdrijving neemt de burgemeester de nodige initiatieven met het oog op de herhuisvesting van de bewoners in kwestie, zoals bepaald in artikel 17bis.

De verhuurder, de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht, de vruchtgebruiker of de bewoner kunnen tegen de verzegeling beroep instellen bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van tien dagen nadat de verzegeling aan hem bekendgemaakt werd. Het beroep werkt niet opschortend. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor het instellen en het behandelen van het beroep.

De doorbreking van de verzegeling wordt gelijkgesteld met een misdrijf in de zin van artikel 283 tot en met 288 van het Strafwetboek.

#### **Artikel 20bis. (23/12/2016- 31/12/2020)**

§ 1. Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning, het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat, of de specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar.

§ 2. De vorderingen bedoeld in § 1, worden bij het parket ingeleid bij gewone brief in naam van het Vlaamse Gewest of het college van burgemeester en schepenen, door de wooninspecteurs en de aangestelden van het college van burgemeester en schepenen.

De wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen stuurt een afschrift van de vordering, vermeld in paragraaf 1, naar de overtreder en naar de eigenaar van de woning, het pand of het goed waarvoor de vordering werd ingeleid.

De woningen, panden en goederen waarop een vordering als vermeld in paragraaf 1 rust, worden opgenomen op een lijst die actief openbaar gemaakt kan worden.

§ 3. De vordering wordt uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5.

§ 4. De vordering vermeldt minstens de gebreken op basis waarvan het herstel wordt gevorderd.

§ 5. De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het gerechtelijk arrondissement waar de woning, het pand, de specifieke woonvorm of het goed, vermeld in artikel 20, § 1, zich bevindt, de uitvoering van herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in § 1.

§ 5bis. De hoven en rechtbanken die uitspraak doen over de vorderingen, vermeld in paragraaf 1, bezorgen een afschrift aan de herstelvorderende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden.

§ 6. Als de overtreder de gevorderde of de door de rechtbank opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd, brengt hij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan onmiddellijk op de hoogte. De kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs. Na ontvangst van de vergoeding, vermeld in het tweede lid, doet de ambtenaar, vermeld in artikel 20, § 2, eerste lid, een controle ter plaatse en stelt hij een proces-verbaal van vaststelling op.

De controle ter plaatse, vermeld in het eerste lid, wordt pas uitgevoerd na de betaling van een vergoeding. De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag van de vergoeding en de nadere regelen voor de inning ervan. De opbrengst van de vergoeding wordt toegewezen aan het Fonds voor de Wooninspectie, vermeld in artikel 19 van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007.

De wooninspecteur stelt een proces-verbaal van uitvoering op. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel. De wooninspecteur zendt een afschrift van het proces-verbaal van uitvoering aan het college van burgemeester en schepenen en aan de overtreder en de eigenaar van de woning, het pand, de specifieke woonvorm of het goed, vermeld in artikel 20, § 1. De burgemeester kan geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het proces-verbaal van uitvoering niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is.

§ 7. Voor het geval dat de herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn worden uitgevoerd, beveelt het vonnis van de rechter, bedoeld in §§ 1 en 5, dat de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of eventueel de burgerlijke partij, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien.

Wanneer de overtreder in gebreke blijft is hij verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

De verjaringstermijn van de maatregel, bedoeld in §§ 1 en 5, neemt een aanvang vanaf het verstrijken van de termijn die de rechtbank bepaald heeft voor de tenuitvoerlegging ervan.

§ 8. In geval van veroordeling wegens één van de misdrijven, bepaald in artikel 20, § 1, machtigt het vonnis van de rechter, bedoeld in §§ 1 en 5, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten, vermeld in artikel 17bis, § 2, te verhalen op de overtreder.

De overtreder is verplicht alle kosten te vergoeden op vertoon van een staat opgesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

#### **Artikel 20ter. (11/08/2013- 31/12/2020)**

De dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 20, of het exploit tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 20bis, § 5, is pas ontvankelijk na overschrijving in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen gelegen zijn.

Elke eindbeslissing die in de zaak gewezen is, wordt op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven op de wijze, bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet. Bij gebrek aan een overschrijving, bedoeld in het eerste lid, wordt de

eindbeslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Hetzelfde geldt voor het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat het vonnis is uitgevoerd.

De dagvaarding of het exploit vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het misdrijf en identificeert de eigenaar ervan, in de vorm en onder de sanctie voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheek.

Elke eindbeslissing die in de zaak gewezen is, is steeds tegenstelbaar aan derden-verkrijgers, van wie de titel niet was overgeschreven vóór de in het eerste lid bedoelde overschrijving, of vóór de inschrijving van de dagvaarding of het exploit tot inleiding van het geding, op de kant van de overschrijving van een eerdere titel van verkrijging.

Als openbare besturen of derden wegens het in gebreke blijven van de veroordeelde of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater, gedwongen zijn om het vonnis uit te voeren, wordt de daaruit te hunnen bate voortvloeiende schuldvordering gewaarborgd door een wettelijke hypotheek, die ingeschreven, vernieuwd, verminderd of gedeeltelijk doorgehaald wordt overeenkomstig de bepalingen in de hoofdstukken IV en V van de hypotheekwet.

Die waarborg dekt ook de schuldvordering ten gevolge van de kosten van de hypothecaire formaliteiten, die door hen zijn voorgeschoten en die ten laste komen van de veroordeelde of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater.

#### **Artikel 20quater. (23/12/2016- 31/12/2020)**

Als er op een roerend of onroerend goed ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren als vermeld in artikel 20bis, wordt die verplichting op het ogenblik dat een authentieke akte wordt opgesteld voor de overdracht van een zakelijk recht op het goed, in een afzonderlijke akte vermeld. In die akte wordt ook vermeld dat de nieuwe houder van het zakelijk recht de verbintenis aangaat om, met behoud van de toepassing van de verplichting voor de overtreder, de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 20bis, § 7, tweede lid.

De instrumenterende ambtenaar bezorgt een afschrift van de afzonderlijke akte, vermeld in het eerste lid, aan de wooninspecteur en is ertoe gehouden de grosse af te leveren op zijn verzoek.

#### **Artikel 20quinquies. (14/05/2011- 31/12/2020)**

De overtreder brengt voor het afsluiten van de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte dat op het goed een vordering of veroordeling als vermeld in artikel 20bis, § 1, rust. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat op het goed een bovenvermelde vordering of veroordeling rust.

Met behoud van het recht om een schadevergoeding te eisen, vernietigt de rechtbank, op vordering van de nieuwe houder van het zakelijk recht, de titel van overdracht van zakelijk recht als de overtreder niet voldaan heeft aan de verplichting, vermeld in het eerste lid.

In afwijking van het tweede lid kan de nieuwe houder van het zakelijk recht de vordering tot vernietiging niet inroepen als de informatie, vermeld in het eerste lid, wordt meegedeeld bij het verlijden van de authentieke akte en als de nieuwe houder van het zakelijk recht verzaakt aan de vordering tot vernietiging.

## **TITEL IV DE ORGANISATIE VAN HET WOONBELEID**

### **HOOFDSTUK I DE VLAAMSE WOONRAAD**



## **Artikel 21.** (01/01/2019- ...)

§ 1. Bij het agentschap Wonen-Vlaanderen wordt een strategische adviesraad voor het beleidsveld Wonen ingesteld als vermeld in artikel III.93 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 , hierna Vlaamse Woonraad te noemen.

De Vlaamse Woonraad heeft geen rechtspersoonlijkheid.

De bepalingen van titel III, hoofdstuk 3, afdeling 7, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018 zijn van toepassing op de Vlaamse Woonraad, tenzij in dit artikel anders is bepaald.

§ 2. De Vlaamse Woonraad heeft de volgende opdrachten :

1° uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over de hoofdlijnen van het beleid inzake het wonen in het algemeen en de sociale huisvesting in het bijzonder;

2° bijdragen tot het vormen van een beleidsvisie over het wonen;

3° de maatschappelijke ontwikkelingen op het vlak van het wonen en de sociale huisvesting volgen en interpreteren;

4° advies uitbrengen over voorontwerpen van decreet met betrekking tot het woonbeleid;

5° uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over voorstellen van decreet en over ontwerpen van besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot het woonbeleid;

6° reflecteren over de bij het Vlaams Parlement ingediende beleidsnota's en beleidsbrieven over het woonbeleid;

7° uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over ontwerpen van samenwerkingsakkoord met betrekking tot het woonbeleid die het Vlaamse Gewest wil sluiten met de staat of met andere gemeenschappen en gewesten;

8° uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over beleidsvoornemens, beleidsplannen en in voorbereiding zijnde regelgeving met betrekking tot het woonbeleid op het niveau van de Europese Unie, alsook over in voorbereiding zijnde internationale verdragen met betrekking tot het woonbeleid.

De Vlaamse Regering is verplicht om advies te vragen over :

1° de voorontwerpen van decreet, vermeld in het eerste lid, 4°;

2° de ontwerpen van reglementair of organiek besluit van de Vlaamse Regering die uitvoering geven aan de inhoud van een decreet met betrekking tot het woonbeleid en waarvan de Vlaamse Regering beslist dat het basisuitvoeringsbesluiten zijn.

3° ...

De Vlaamse Regering kan de Vlaamse Woonraad machtigen Vlaanderen te vertegenwoordigen in federale of internationale adviesorganen.

§ 3. De Vlaamse Woonraad wordt samengesteld uit vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld die actief zijn in het beleidsveld wonen, uit onafhankelijke deskundigen en uit vertegenwoordigers van provincies, steden en gemeenten.

Namens het maatschappelijke middenveld kunnen in de Vlaamse Woonraad vertegenwoordigers worden benoemd van :

1° sociale woonorganisaties en sociale kredietverstrekkers, met uitzondering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;

2° representatieve organisaties, opgericht op particulier initiatief en zonder winstoogmerk, met zetel in het Vlaamse Gewest of in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, die als sociale organisatie of beweging of als erkende beroepsvereniging de maatschappelijke voorzieningen of de algemene en specifieke belangen van hun leden inzake wonen ter harte nemen, die de bewoners, de eigenaars of bijzondere doelgroepen met specifieke woonbehoeften vertegenwoordigen of die erkend zijn als welzijnsorganisatie.

Alle organisaties die vertegenwoordigd zijn in de Vlaamse Woonraad moeten hoofdzakelijk het grondgebied van het Vlaamse Gewest als actieterrein hebben of een belang behartigen dat

representatief is voor het Vlaamse Gewest. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden voor de voordracht bepalen.

Als onafhankelijke deskundigen kunnen in de Vlaamse Woonraad worden benoemd : academici, deskundigen op het vlak van wonen en huisvesting of andere personen die op grond van hun ervaring, engagement of deskundigheid, gezag verworven hebben wat betreft de verwezenlijking van de doelstellingen, vermeld in dit decreet.

§ 4. De Vlaamse Woonraad bestaat uit twintig leden, door de Vlaamse Regering benoemd voor een termijn van vier jaar. Hiervan zijn er twaalf vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld, vijf onafhankelijke deskundigen, een vertegenwoordiger voor de provincies en twee vertegenwoordigers voor de steden en gemeenten.

De vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld worden op dubbeltallen voorgedragen door de in § 3, tweede lid, vermelde organisaties. De vertegenwoordigers van de provincies en van de steden en gemeenten worden respectievelijk voorgedragen door de Vereniging van Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, namens de OCMW's en namens de steden en gemeenten, eveneens op dubbeltallen.

De Vlaamse Regering nodigt de in het tweede lid vermelde organisaties en verenigingen via een openbare oproep uit tot de voordracht van kandidaat-leden voor de Vlaamse Woonraad. Voorzover daarvan melding is gemaakt in de oproep kan ze plaatsvervangende leden benoemen voor de vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld, de provincies en de steden en gemeenten.

De onafhankelijke deskundigen worden aangewezen na een openbare oproep tot kandidaatstelling.

§ 5. De voorzitter van de Vlaamse Woonraad is een van de onafhankelijke deskundigen. Hij wordt benoemd door de Vlaamse Regering. De voorzitter vertegenwoordigt de raad in rechte, onverminderd de mogelijkheid tot delegatie van die bevoegdheid.

§ 6. De Vlaamse Woonraad kan te allen tijde vragen aan de leidend ambtenaren van het departement en de intern of extern verzelfstandigde agentschappen van het beleidsdomein waartoe het beleid inzake wonen behoort, om technische toelichtingen te verschaffen over de aangelegenheden waarover hij advies moet of wil uitbrengen.

## **HOOFDSTUK II [DE PLANNING VAN HET VLAAMSE WOONBELEID (verv. decr. 19 maart 2004, art. 7) ]**

### **[AFDELING 1 ALGEMENE BEPALINGEN (ing. decr. 27 maart 2009, art. 7.2.16.)]**

#### **Artikel 22. (18/05/2019- ...)**

§ 1. De Vlaamse Regering plant de investeringen voor de sociale huisvesting op basis van de resultaten van het wetenschappelijke onderzoek, vermeld in hoofdstuk IV, en van het overleg, vermeld in artikel 28.

Bij de planning van de investeringen wordt tevens rekening gehouden met :  
1° de resultaten van de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, en de beginselen van artikelen 4.1.4 tot 4.1.6, van voormeld decreet;  
2° de bepalingen van afdeling 2.

§ 2. De Vlaamse Regering stelt periodiek een beleidsmatig investeringsprogramma voor woonprojecten vast, dat wordt opgesteld door de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid.

Dat investeringsprogramma heeft betrekking op vijf jaar. Het houdt een verdeling in van de middelen over de nieuwbouw en vervangingsbouw van sociale huurwoningen, de renovatie, verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen, gemengde sociale woonprojecten als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 32°, a), en de bijzondere sociale leningen als vermeld in artikel 79, en een regionale spreiding tot op het niveau van gemeenten of groepen van gemeenten, waarbij het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in rekening gebracht wordt. Zowel de verdeling van de middelen als de regionale spreiding beantwoordt aan de reële woonbehoeften.

Het investeringsprogramma kan jaarlijks worden geactualiseerd door de Vlaamse Regering op voorstel van de entiteit, vermeld in het eerste lid, en na advies van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, die overeenkomstig artikel 33 belast wordt met de uitvoering van het investeringsprogramma.

Het investeringsprogramma bevat de nodige middelen :

1° voor de verrichtingen die bedoeld zijn om sociale huurwoningen ter beschikking te stellen, overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 428.000.000 euro op jaarbasis;  
2° voor de verrichtingen die bedoeld zijn om bijzondere sociale leningen toe te staan als vermeld in artikel 79, overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 174.000.000 euro op jaarbasis;

2°bis ...

3° voor de aanleg van wooninfrastructuur als vermeld in artikel 64, die nodig zijn met het oog op de verrichtingen, vermeld in 1° en voor de realisatie van een gemengd sociale woonproject als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 32°, a) (overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 36.516.000 euro op jaarbasis).

De som van de bedragen, vermeld in het vierde lid, 1° en 2°, wordt met ingang van het begrotingsjaar 2012 jaarlijks minstens aangepast met de aanpassingsfactor voor investeringssubsidies die de Vlaamse Regering hanteert bij de opmaak van de begroting van het Vlaamse Gewest. Het surplus wordt in het investeringsprogramma bestemd voor verrichtingen als vermeld in het vierde lid, op basis van de reële woonbehoeften.

## **[AFDELING 2 GEWESTELIJKE OBJECTIEVEN VOOR SOCIAAL EN BESCHIEDEN WOONAANBOD. BIJZONDERE INHAALBEWEGING 2009-2020. MONITORING (verv. decr. 14 oktober 2016, art. 18)]**

### **Artikel 22bis. (23/12/2016- ...)**

§ 1. In de periode van 1 september 2009 tot en met 31 december 2025 breidt de Vlaamse overheid het bestaande sociaal woonaanbod, zoals dat blijkt uit de nulmeting, vermeld in artikel 4.1.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, uit met 50.000 sociale huurwoningen.

De uitbreiding, vermeld in het eerste lid, wordt verwezenlijkt :

1° op initiatief van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van dit decreet, alsook in artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

2° op grond van :

a) de reguliere investeringen voor sociale huisvesting, in de zin van artikel 22;

b) een op grond van specifieke begrotingskredieten georganiseerde inhaalbeweging, bijzondere inhaalbeweging 2009-2020 genoemd.

§ 1bis. In de periode 2012-2023 breidt de Vlaamse overheid het bescheiden woonaanbod uit met 6 000 eenheden.

De uitbreiding, vermeld in het eerste lid, wordt verwezenlijkt op initiatief van :

1° de sociale huisvestingsmaatschappijen, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 41, § 2;

2° de private actoren, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 4.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

§ 2. Met het oog op de bewaking van de verwezenlijking van de gewestelijke objectieven, vermeld in § 1, voert de Vlaamse Regering voor het eerst in 2012 en daarna periodiek om de twee jaar, een voortgangstoets uit over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Indien de Vlaamse Regering vaststelt dat een gemeente kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief tijdig te bereiken, sluit zij een overeenkomst met sociale woonorganisaties die bereid worden gevonden om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te verwezenlijken.

De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria aan de hand waarvan de voortgangstoets, vermeld in het eerste lid, wordt uitgevoerd. Zij legt een nadere omschrijving vast van het begrip « kennelijk onvoldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief te bereiken ».

De Vlaamse Regering waakt over de medewerking van de gemeenten aan de implementatie van de overeenkomsten met sociale woonorganisaties, vermeld in het eerste lid. Onverminderd gevallen van overmacht kan zij daartoe elk financieel mechanisme aanwenden dat in rechte is voorgeschreven ter sanctionering van de niet-uitvoering van gemeentelijke verplichtingen.

### **[AFDELING 3 GEWESTELIJKE EN PROVINCIALE DOELSTELLINGEN VOOR SOCIALE EIGENDOMSVERWERVING (ing. decr. 14 oktober 2016, art. 20, l: 23 december 2016)]**

#### **Artikel 22ter. (23/12/2016- ...)**

In de periode 2015-2020 staat de Vlaamse overheid ten minste 17.000 bijzondere sociale leningen voor de aankoop van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning als vermeld in artikel 79, § 2, eerste lid, 2°, toe aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

Het gewestelijk objectief, vermeld in het eerste lid, wordt als volgt verdeeld over de provincies:

- 1° provincie Antwerpen: 27,53%;
- 2° provincie Limburg: 15,00%;
- 3° provincie Oost-Vlaanderen: 22,51%;
- 4° provincie Vlaams-Brabant: 16,64%;
- 5° provincie West-Vlaanderen: 18,32%.

### **HOOFDSTUK III DE TERRITORIALE PLANNING**

#### **Artikel 23. (01/07/2006- ...)**

§ 1. De Vlaamse regering bakent de volgende gebieden af:

- 1° de gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren, hierna woonver-nieuwingsgebieden te noemen;
- 2° gebieden waarin het Vlaams Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert via de uitkering van subsidies en te-gemoetkomingen, hierna woningbouwgebieden te noemen.

De woonvernieuwingsgebieden worden afgebakend op basis van door de Vlaamse regering nader vast te stellen criteria waarmee concentraties van woningen met zware gebreken kunnen worden gemeten. Onder woningen met zware gebreken dient te worden verstaan de woningen die hetzij onverbeterbaar zijn, hetzij verschillende en/of uitgebreide zware gebreken vertonen die slechts door een uitgebreide renovatie kunnen worden verholpen.

De woningbouwgebieden zijn de gebieden waar de bouw van woningen is toegestaan volgens de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en die bovendien, volgens door de Vlaamse regering nader vast te stellen criteria, deel uitmaken van de bebouwing in een

bestaande woonkern, er nauw op aansluiten of binnen een redelijke afstand liggen ten opzichte van de aanwezige voorzieningen in een bestaande woonkern.

§ 2. Bij de vaststelling van de subsidies en tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse Wooncode worden toegekend, wordt rekening gehouden met de lokalisatie van de woning of het woonproject hetzij binnen, hetzij buiten een woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

In afwijking van het eerste lid en onverminderd andersluidende bepalingen in de Vlaamse Wooncode, kan de Vlaamse regering de sociale woonprojecten van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen subsidiëren zonder onderscheid te maken naargelang de lokalisatie ervan hetzij binnen, hetzij buiten een woningbouwgebied.

## HOOFDSTUK IV WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK

### Artikel 24. (25/05/2018- ...)

§ 1. De Vlaamse Regering regelt de uitbouw en het beheer van een gecentraliseerde databank, het Datawarehouse Wonen, met informatie rond wonen en woonbeleid in Vlaanderen. Die databank heeft de volgende doelstellingen :

- 1° het ondersteunen van de voorbereiding en evaluatie van het Vlaamse woonbeleid;
- 2° het aanleveren van data voor beleidsmatig wetenschappelijk onderzoek rond wonen;
- 3° het beantwoorden van informatievragen van derden rond wonen.

Om de doelstellingen, vermeld in het eerste lid, te bereiken, worden in het Datawarehouse Wonen de gegevens verzameld over het Vlaamse woonbeleid, vermeld in artikel 3 en 4.

De entiteit die door de Vlaamse Regering wordt belast met de ondersteuning van het lokale woonbeleid en de sociale woonorganisaties verstrekken daarvoor de voor het Vlaamse woonbeleid noodzakelijke gegevens waarover ze beschikken, met toepassing van de regelgeving inzake 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. De voormelde entiteit is verantwoordelijk voor de verwerking van de gegevens.

De geanonimiseerde individuele gegevens kunnen onder contractuele voorwaarden ook doorgegeven worden aan wetenschappelijke instellingen met het oog op beleidsrelevant onderzoek waarvan de output eigendom blijft van de Vlaamse Gemeenschap. Met het oog op statistische verwerkingen die de tijdsevolutie van het wonen in Vlaanderen weergeven, worden de gegevens gedurende een periode van vijftig jaar bewaard.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden voor de raadpleging, het gebruik en de verkrijging van de verwerkte gegevens. Ze bepaalt tevens de algemene organisatorische en technische maatregelen die genomen moeten worden om de kwaliteit, de vertrouwelijkheid en de veiligheid van de gegevens te garanderen.

§ 2. De Vlaamse regering richt een onderzoekscel in die verantwoordelijk is voor de organisatie van het wetenschappelijk onderzoek inzake wonen en woonbeleid. De Vlaamse regering bepaalt de aanstellingsvoorwaarden van de wetenschappelijke onderzoekers en draagt daarbij zorg voor de deskundigheid en onafhankelijkheid van de wetenschappelijke onderzoekers van deze cel.

De onderzoekscel publiceert tweejaarlijks een wetenschappelijk woonrapport, waarin de Vlaamse woonsituatie wordt geëvalueerd.

§ 3. De Vlaamse Regering regelt de organisatie van structurele, wetenschappelijke dataverzameling over de woningen en hun bewoners in Vlaanderen. Dat steekproefonderzoek wordt tienjaarlijks herhaald.

## TITEL V DE SOCIALE WOONORGANISATIES

### HOOFDSTUK I GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN

#### **Artikel 25.** (... - ...)

De sociale woonorganisaties streven de realisatie van het recht op wonen na door hun activiteiten in te passen in de bijzondere doelstellingen, opgenomen in artikel 4.

Ze voeren alle verrichtingen uit die uitdrukkelijk verband houden met hun opdracht en met de andere aspecten van het sociale woonbeleid, waaraan ze krachtens een decreet of een besluit van de Vlaamse regering moeten of kunnen meewerken.

#### **Artikel 25bis.** (18/05/2019- ...)

Op voorstel van de VMSW en na overleg met vertegenwoordigers van de sociale woonorganisaties en van de steden en gemeenten stelt de Vlaamse Regering normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vast voor de bouw, de renovatie, de verbetering en de aanpassing van sociale woningen en bescheiden huurwoningen en de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur voor sociale woonprojecten.

Op verzoek van een initiatiefnemer of op eigen initiatief brengt de VMSW een advies uit over het al dan niet overeenstemmen van verrichtingen die deel uitmaken van sociale woonprojecten met de normen en richtlijnen, vermeld in het eerste lid. Onder de voorwaarden en volgens de procedure die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de VMSW op dossierniveau afwijkingen van de richtlijnen toestaan.

Er wordt een kwaliteitskamer opgericht. De kwaliteitskamer neemt beslissingen over verzoeken om los van een concreet project afwijkingen toe te staan van de richtlijnen, vermeld in het eerste lid, en over beroepen tegen ongunstige adviezen van de VMSW, overeenkomstig het tweede lid. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de kwaliteitskamer.

#### **Artikel 26.** (... - ...)

Wanneer de uitvoering van een verrichting, bedoeld in deze titel, de ontruiming van woningen vereist, is de initiatiefnemer verplicht de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die worden vastgesteld op grond van artikel 95 en de bewoners van een woning die toebehoort aan een sociale woonorganisatie of de initiatiefnemer te herhuisvesten onder de door de Vlaamse regering gestelde voorwaarden.

#### **Artikel 27.** (18/05/2019- ...)

De sociale woonorganisaties verstrekken op eigen initiatief of op verzoek alle nuttige informatie aan de Vlaamse regering.

De sociale woonorganisaties zijn onderworpen aan de decretale bepalingen inzake passieve openbaarheid die in uitvoering van artikel 32 van de Grondwet in het Vlaamse Gewest van toepassing zijn. De sociale woonorganisaties behandelen klachten overeenkomstig de bepalingen van titel II, hoofdstuk 5, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018. Ze zijn eveneens onderworpen aan de bepalingen van het decreet van 7 juli 1998 houdende instelling van de Vlaamse Ombudsdienst.

#### **Artikel 27bis.** (23/12/2016- ...)

Voor de opmaak van schattingsverslagen, in het kader van onroerende transacties krachtens dit decreet, doen sociale woonorganisaties een beroep op een van de hierna volgende personen of instanties :

1° een commissaris van de Vlaamse Belastingdienst die bevoegd is voor schattingen;

2° ...;

3° een notaris;

4° een landmeter-expert, na gezamenlijk akkoord over de schatter;

5° een door de VMSW gemachtigde ambtenaar, als de VMSW zelf geen partij is bij de onroerende transactie waarvoor het schattingsverslag wordt opgemaakt.

De raming van de waarde van een onroerend goed door een persoon of instantie als vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, primeert op de raming van een onroerend goed door een persoon of instantie als vermeld in het eerste lid, 3°, 4° en 5°.

#### **Artikel 28.** (21/07/2013- ...)

§ 1. De gemeente is verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid op lokaal vlak waarbij aandacht uitgaat naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

§ 2. De gemeente stimuleert de realisatie van sociale woonprojecten op haar grondgebied, ongeacht de initiatiefnemer. De gemeente gaat, volgens de procedure en in de gevallen die door de Vlaamse regering worden bepaald, na of sociale woonprojecten op haar grondgebied door een sociale huisvestingsmaatschappij kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente draagt er zorg voor dat de woonprojecten en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het OCMW of haarzelf in het belang van de bewoners op elkaar worden afgestemd. Daartoe ziet de gemeente erop toe dat de sociale woonorganisaties zoveel mogelijk onderling overleg plegen. Ze kan de sociale woonorganisaties, het OCMW en de lokale welzijnsorganisaties voor overleg samenroepen. De sociale woonorganisaties zijn verplicht in te gaan op de vraag tot overleg vanwege de gemeente.

De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven en onder de voorwaarden die ze heeft bepaald, de gemeentelijke en intergemeentelijke werking met het oog op het realiseren van de opdrachten vermeld in §§ 1 en 2 en het verbeteren van de dienstverlening aan woonbehoeftevolle gezinnen en alleenstaanden, subsidiëren.

De Vlaamse Regering stelt de bijzondere regels vast voor de toekenning en de verdeling van de subsidies.

§ 3. De Vlaamse regering begeleidt en ondersteunt de gemeenten bij het uitwerken van hun woonbeleid en in het bijzonder bij het toezien op de coordinatie met het Vlaamse woonbeleid. De entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid kan deelnemen aan de overlegvergaderingen, die door de gemeente met toepassing van § 2 worden samengeroepen. Ze kan ook op eigen initiatief een dergelijke overlegvergadering samenroepen.

#### **Artikel 29.** (24/06/2006- ...)

De Vlaamse Regering waakt erover dat :

1° de verrichtingen van de sociale woonorganisaties worden gecoördineerd met en geïntegreerd in het Vlaamse en gemeentelijke woonbeleid;

2° de sociale woonorganisaties in hun werking rekening houden met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4, en samenwerken, zowel onderling als met andere instanties die lokaal actief zijn inzake wonen;

- 3° de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid wordt gevolgd;
- 4° de sociale woonorganisaties hun opdrachten uitvoeren.

De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, § 2.

#### **Artikel 29bis.** (18/05/2019- ...)

§ 1. Een toezichthouder voor de sociale huisvesting, hierna de toezichthouder te noemen, oefent, binnen het ambtsgebied dat hem wordt toegewezen, het toezicht uit op de volgende verrichtingen :

- 1° de verrichtingen van de sociale woonorganisaties, met uitzondering van de VMSW, krachtens titels V, VI en VII. De verrichtingen gesteld vanaf de intrekking van de erkenning van een sociale woonorganisatie, overeenkomstig artikel 48, 49 en 56bis, § 1, tot aan de afsluiting van de vereffening, worden gelijkgesteld met de voormelde verrichtingen;
- 2° de verrichtingen van de VMSW krachtens artikel 34, § 1, met uitzondering van het voorschieten van financiële middelen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in 2° en van 6°; krachtens artikel 34, § 3, eerste en tweede lid, en § 5; krachtens titel VI en krachtens titel VII;
- 3° de volgende verrichtingen van het OCMW, een welzijnsvereniging, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband :
  - a) de verrichtingen krachtens titel VI en VII;
  - b) de verhuring van andere woningen dan sociale woningen krachtens titel VII, met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
  - c) de verkoop van andere woningen en kavels dan sociale woningen en kavels met toepassing van artikel 34, § 3, eerste lid, 2°, met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- 4° de verrichtingen van de erkende ondersteuningsstructuur, vermeld in artikel 57, krachtens titel V;
- 5° de verrichtingen van de erkende kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 78, § 1, eerste lid, 1°;
- 6° de volgende verrichtingen van Vlabinvest apb:
  - a) de beslissingen tot beschikbaarstelling, inclusief bewijsstukken, voor verhuring, erfpacht of verkoop van woningen en kavels binnen een woonproject met sociaal karakter;
  - b) de beoordeling, inclusief bewijsstukken, van de kandidaat-huurders, -erfpachtnemers of -kopers door het beoordelingscomité.
- 7° de verrichtingen van de erkende verhuurdersorganisaties, vermeld in artikel 77septies, die krachtens artikel 77octies worden gesubsidieerd.

In het kader van de uitoefening van het toezicht heeft de toezichthouder het recht om plaatsbezoeken af te leggen en ter plaatse inzage te nemen in alle stukken en bescheiden en op een elektronische toegang om digitale databanken en digitale beheersapplicaties in gebruik door de sociale woonorganisaties te raadplegen, zowel ter plaatse als vanop afstand. De toezichthouder kan voor de uitvoering van zijn taken een beroep doen op externe bijstand.

De Vlaamse Regering bepaalt :

- 1° het profiel en het statuut van de toezichthouder;
- 2° de nadere regelen voor de aanstelling van de toezichthouders;
- 3° de nadere regelen voor de toewijzing van de ambtsgebieden.

§ 2. De toezichthouder beschikt over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk of nuttig is voor de uitoefening van zijn toezichtsfunctie. Hij kan de vergaderingen bijwonen met betrekking tot de verrichtingen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, van de beheersorganen van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, die tot zijn ambtsgebied behoren. Als het algemeen belang of de naleving van de wetten, decreten, reglementen of statuten het vereisen, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het



beheersorgaan van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, moet beraadslagen en de termijn bepalen waarbinnen die beraadslaging moet plaatsvinden.

§ 3. De toezichthouder beschikt bij de uitoefening van zijn toezicht op de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, over twee werkdagen om een beslissing te schorsen als hij die beslissing in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. De toezichthouder kan zijn schorsing intrekken en geeft daarvan kennis aan de betrokken instantie.

In geval van schorsing beschikt de toezichthouder over twintig kalenderdagen om tot een vernietiging over te gaan. In geval er geen schorsing is uitgesproken, beschikt de toezichthouder over vier werkdagen om tot een vernietiging over te gaan.

De termijn om een beslissing te schorsen of te vernietigen gaat in op de dag die volgt op de dag waarop de toezichthouder kennis kreeg van de beslissing. Voor de berekening van die termijn is de vervalddag in de termijn begrepen. Als de vervalddag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

Bij gebrek aan vernietiging binnen een termijn van twintig kalenderdagen, is de schorsing opgeheven en wordt de beslissing opnieuw uitvoerbaar.

Een schorsing of vernietiging van een beslissing op grond van een inbreuk op het algemeen belang kan uitsluitend als de beslissing manifest onverenigbaar is met de goede werking van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, of als de impact van die beslissing resulteert in een negatief beeld voor de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid.

§ 4. In afwijking van paragraaf 3, eerste, tweede, derde en vierde lid, kan de toezichthouder uitsluitend beslissingen schorsen of vernietigen van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 5°, die betrekking hebben op de toekenning van sociale leningen, en beschikt hij over vier werkdagen om dergelijke beslissingen te schorsen of te vernietigen.

De termijn om een dergelijke beslissing te schorsen of vernietigen gaat in op de dag die volgt op de dag waarop hij kennis kreeg van de beslissing. Voor de berekening van de termijn om te schorsen of te vernietigen, is de vervalddag in de termijn begrepen.

In afwijking van paragraaf 3, kan de Vlaamse Regering een aangepaste procedure bepalen voor het schorsen en vernietigen van de andere beslissingen dan de beslissingen, vermeld in het eerste lid, van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 5°.

§ 5. De instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, kunnen tegen de vernietiging binnen dertig kalenderdagen beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering moet een uitspraak doen over het beroep binnen vijfenveertig kalenderdagen vanaf de betekening van het beroep. De vernietiging is definitief als binnen dertig kalenderdagen geen beroep is ingesteld, bij een negatieve uitspraak over het beroep of bij gebrek aan een uitspraak binnen de gestelde termijn.

§ 6. Als een beslissing overeenkomstig paragraaf 5 definitief werd vernietigd, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, een beslissing moet nemen en aan hem ter goedkeuring moet voorleggen, en kan hij de termijn bepalen waarbinnen het beheersorgaan die beslissing moet nemen. Als binnen de gestelde termijn geen beslissing werd genomen, of als de toezichthouder de genomen beslissing niet goedkeurt, kan hij, na kennisgeving aan de Vlaamse Regering, de plaats innemen van het beheersorgaan. Hij kan daarvoor een beroep doen op externe bijstand.

§ 7. De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de sociale woonorganisaties met uitzondering van de VMSW, aan de erkende ondersteuningsstructuur, vermeld in artikel 57, en aan de erkende kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 78, § 1, eerste lid, 1°, die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, een overtreding handhaven van de

bepalingen van de Vlaamse Wooncode of van de uitvoeringsbesluiten ervan die betrekking hebben op de voorwaarden om erkend te kunnen worden en te blijven, of die een overtreding plegen tegen dezelfde reglementaire bepalingen als vermeld in de ingebrekestelling of die een beslissing uitvoeren die geschorst of vernietigd werd.

De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de VMSW, het O.C.M.W., een welzijnsvereniging, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, de uitoefening van het toezicht, vermeld in paragraaf 1, verhindert, of die de door de Vlaamse Regering bepaalde termijnen om het toezicht mogelijk te maken niet respecteert.

Tegen de ingebrekestelling, vermeld in het eerste en het tweede lid, kan een schriftelijk verweerschrift worden ingediend. De Vlaamse Regering bepaalt de termijn waarbinnen het verweerschrift moet worden ingediend.

Bij het opleggen van de administratieve geldboete mag er geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die aan de administratieve geldboete ten grondslag liggen en de boete die op grond van de feiten wordt opgelegd. De administratieve geldboete kan in geen geval meer dan 50.000 euro bedragen.

§ 8. Bij wanbetaling van de administratieve geldboete vaardigt de toezichthouder een dwangbevel uit dat wordt gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door de leidend ambtenaar van de entiteit waartoe de toezichthouders behoren. Het dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploit.

## **HOOFDSTUK II [DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN]**

### **Artikel 30. (18/05/2019- 31/12/2019)**

§ 1. Een Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, hierna VMSW te noemen, wordt opgericht als een publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap als vermeld in artikel III.7, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, hierna het Bestuursdecreet te noemen.

De VMSW heeft rechtspersoonlijkheid en zal, zonder haar burgerlijk karakter te verliezen, in de vorm van een naamloze vennootschap worden opgericht. De VMSW is de rechtsopvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

Artikel 25 van het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003 is niet van toepassing op de VMSW.

De rechtspositie van de VMSW wordt geregeld door het Bestuursdecreet, dit decreet en haar statuten. De bepalingen van het Wetboek van vennootschappen met betrekking tot de naamloze vennootschappen zijn van toepassing op de VMSW voor alles wat niet geregeld is door het Bestuursdecreet, door dit decreet, door de wetten en decreten die voor het Vlaamse Gewest en de eronder ressorterende instellingen een regeling inzake begroting, boekhouding, organisatie van de controle en controle op subsidies invoeren, of door haar statuten, en dit voorzover die bepalingen met betrekking tot de naamloze vennootschappen niet in strijd zijn met voormelde decretale of wettelijke regelingen.

Het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten die in het Vlaamse Gewest liggen kunnen inschrijven op het kapitaal van de VMSW. Alle aandelen zijn en blijven op naam.

De statuten van de VMSW worden vastgesteld in een authentieke akte houdende omvorming van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij tot het extern verzelfstandigd agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De statuten worden ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorgelegd. Ze kunnen alleen worden gewijzigd met goedkeuring van de Vlaamse

Regering.

§ 2. De VMSW wordt bestuurd door een raad van bestuur die verantwoordelijk is voor de strategische beheersbeslissingen en voor de controle op het dagelijks management. De raad van bestuur telt maximaal dertien leden, waaronder een voorzitter en een ondervoorzitter. De Vlaamse Regering bepaalt het aantal leden, benoemt en ontslaat de voorzitter en de ondervoorzitter en de overige leden van de raad.

Alleen personen die beschikken over relevante deskundigheid bij de opdrachten en bevoegdheden van de VMSW, vermeld in artikelen 33 en 34, of die deskundig zijn op het vlak van financieel beheer of management kunnen tot lid van de raad van bestuur worden aangesteld.

Met behoud van de toepassing van artikel III.12 van het Bestuursdecreet is het mandaat van bestuurder onverenigbaar met het ambt van toezichthouder en met de hoedanigheid van voorzitter, bestuurder of titularis van een leidinggevende functie in een andere sociale woonorganisatie.

§ 3. Het dagelijks bestuur van de VMSW wordt opgedragen aan de gedelegeerd bestuurder, die door de Vlaamse Regering wordt aangesteld. De gedelegeerd bestuurder vertegenwoordigt de VMSW ten overstaan van derden met betrekking tot alle verrichtingen die op het dagelijks bestuur betrekking hebben en ondertekent de overeenkomsten die door de VMSW worden aangegaan.

(§ 1, tweede lid van dit artikel treedt wat de rechtsopvolging van Vlabinvest en het Garantiefonds voor de Huisveting betreft, in werking op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum)

#### **Artikel 31.** (01/07/2006- ...)

De Vlaamse Regering bepaalt tot welk homogeen beleidsdomein de VMSW behoort.

De duur van de VMSW is onbepaald. Tot de ontbinding van de VMSW kan alleen bij decreet worden besloten. Dat decreet bepaalt tevens de wijze en de voorwaarden van vereffening.

#### **Artikel 32.** (01/01/2012- ...)

§ 1. De VMSW is ertoe gemachtigd deel te nemen aan de pensioenregeling, ingesteld bij de wet van 28 april 1958 betreffende het pensioen van het personeel van zekere organismen van openbaar nut, alsmede van hun rechthebbenden.

§ 2. ...

#### **Artikel 33.** (18/05/2019- ...)

§ 1. De VMSW wordt belast met de uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, § 2. Hiertoe ondersteunt ze de sociale woonorganisaties, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en welzijnsverenigingen, bij de realisatie van woonprojecten en bij het kwaliteitsgerichte en kostprijbewuste beheer van hun woningpatrimonium, voorzover voormelde actoren in hun werking rekening houden met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4.

De VMSW wordt er ook mee belast de actoren, vermeld in het eerste lid, inzake sociale woonprojecten en het beheer van hun sociaal woningpatrimonium te ondersteunen op technisch, financieel, juridisch en administratief vlak.

De VMSW wordt er ook mee belast de sociale verhuurkantoren te ondersteunen bij het huren van woningen op de private huurmarkt en het sociaal verhuren van die woningen. De VMSW vervult

daarvoor de volgende taken :

- 1° het ondersteunen van de sociale verhuurkantoren bij het uitvoeren van de taken, vermeld in artikel 56, § 2, eerste en derde lid;
- 2° het organiseren van het overleg tussen sociale verhuurkantoren;
- 3° het ondersteunen van de sociale verhuurkantoren als huurders op de private huurmarkt enerzijds en als sociale verhuurders anderzijds;
- 4° het begeleiden van sociale verhuurkantoren die nog niet erkend zijn overeenkomstig artikel 56, § 1, met het oog op die erkenning;
- 5° het stimuleren en ondersteunen van samenwerkingsverbanden tussen sociale verhuurkantoren enerzijds, en sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, OCMW's, welzijnsorganisaties en andere relevante actoren anderzijds;
- 6° het verstrekken van leningen met rentevermindering met als doel tijdelijke liquiditeitstekorten van sociale verhuurkantoren op te vangen. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de leningen met rentevermindering worden verstrekt.

Daarnaast heeft de VMSW als opdracht :

- 1° bijzondere sociale leningen toe te staan voor de verwerving en realisatie van sociale koopwoningen en van andere woningen, en voor de renovatie, de verbetering of de aanpassing van woningen;
- 2° te zorgen voor het beheer van de financiële middelen van de sociale huisvestingsmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking, overeenkomstig een regeling die de Vlaamse Regering vaststelt na overleg met de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 3° te zorgen voor het beheer van het solidariteitsfonds, vermeld in artikel 46;
- 4° wooninfrastructuur aan te leggen als vermeld in artikel 64;
- 5° zelf woonprojecten te realiseren die hetzij vernieuwend of experimenteel zijn, hetzij noodzakelijk zijn ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, § 2, bij gebrek aan initiatieven van actoren als vermeld in het eerste lid of van initiatiefnemers als vermeld in artikel 75;
- 6° grondbeleidsmaatregelen uit te voeren die noodzakelijk worden geacht om in de door de Vlaamse Regering te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen;
- ...
- 8° periodiek oproepen lanceren bij private actoren om projectvoorstellen in te dienen voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen overeenkomstig de voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen;
- 9° de conformiteit met de voor de sociale huisvestingsmaatschappijen geldende prijs- en kwaliteitsnormen beoordelen van woningen die door private actoren worden opgericht in het kader van een koop-verkoopovereenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij, die de woningen na de overname zal verhuren als sociale huurwoningen of overdragen als sociale koopwoningen;
- 10° te zorgen voor de opbouw en het beheer van een databank met informatie over de prestaties van de sociale woonorganisaties en andere door de Vlaamse Regering erkende instanties;
- 11° aanspreekpunt te zijn voor verhuurders en voor kandidaat-verhuurders als ze woningen verhuren of willen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is als huurdienst.
- 11° overleg te organiseren met sociale verhuurkantoren en met sociale huisvestingsmaatschappijen met het oog op inspraak van respectievelijk de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen in de werking van de VMSW.

De VMSW kan, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, gewaarborgde kredieten toestaan aan de instanties die bijzondere sociale leningen of sociale leningen toestaan als vermeld in artikelen 78 en 79.

De Vlaamse Regering legt een nadere omschrijving vast van het begrip « grondbeleidsmaatregelen die noodzakelijk worden geacht om een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen », vermeld in het derde lid, 6°.

De Vlaamse Regering bepaalt de opzet, de inhoud, de raadpleging, het gebruik en de verkrijging van de verwerkte gegevens van de databank, vermeld in het derde lid, 10°.

§ 3. Ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 22, § 2, stelt de VMSW periodiek een meerjarenplanning op, en een kortetermijnplanning die voor ten minste 30% betrekking moet hebben op de renovatie of vervangingsbouw van sociale huurwoningen, of op de verbetering of aanpassing van sociale huurwoningen. Uit de kortetermijnplanning moet ook blijken dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan gemengde projecten.

De Vlaamse Regering stelt een procedure vast voor de goedkeuring van de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning, vermeld in het eerste lid, waarbij de betrokkenheid van de sociale woonorganisaties, de gemeenten en de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid, als uitgangspunt geldt.

Er wordt een beoordelingscommissie opgericht. De beoordelingscommissie neemt beslissingen over de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en in de kortetermijnplanning, over de schrapping van verrichtingen uit de voormelde plannings, en over het minimale budget voor de lancering van een oproep als vermeld in paragraaf 1, vierde lid, 8°. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de beoordelingscommissie.

§ 4. De VMSW wordt belast met de uitvoering van een of meer opdrachten als vermeld in artikel 49, § 3, 3°, van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992. Daartoe kan de Vlaamse Regering een overeenkomst met de VMSW sluiten waarin de voorwaarden worden bepaald. De VMSW kan voor de uitvoering van deze opdrachten jaarlijks een kostenvergoeding ontvangen lastens de begroting van het Vlaamse Gewest.

§ 5. Op verzoek van de verhuurder op de private huurmarkt die een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is, neemt de VMSW de verplichting tot betaling van de huurprijs over als wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor de huurprijs niet heeft betaald op de dag die in de huurovereenkomst overeengekomen is en als de bedongen huurprijs niet hoger is dan de door de Vlaamse Regering vastgestelde huurprijsgrens voor het bekomen van een tegemoetkoming verleend met toepassing van artikel 82.

De VMSW neemt de verplichting tot betaling van de huurprijs maximaal gedurende negen opeenvolgende maanden over.

De VMSW wordt van rechtswege in de plaats gesteld in de rechten van de verhuurder.

De verhuurder richt met een beveiligde zending een verzoek aan de VMSW, waarbij het bewijs gevoegd is dat het betrokken sociaal verhuurkantoor een vervallen vordering van een huurvergoeding die volgens de huurovereenkomst in kwestie verschuldigd is en die niet betwist is, niet heeft betaald.

Uiterlijk binnen een maand na het verzoek tot betaling meldt de VMSW aan de verhuurder of het verzoek wordt ingewilligd en kan worden overgegaan tot de betaalbaarstelling. De beslissing om het verzoek niet in te willigen, kan alleen worden genomen als een of meer van de volgende omstandigheden zich hebben voorgedaan:

- 1° de verhuurder heeft onjuiste verklaringen afgelegd of onjuiste documenten overhandigd;
- 2° de verhuurder heeft gehandeld in strijd met deze bepaling of de bepalingen in het besluit ter uitvoering ervan;
- 3° de verhuurder blijft in gebreke om het bewijs, vermeld in het vierde lid, voor te leggen.

De bepalingen van het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld-, en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest zijn niet van toepassing op deze bepaling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aanvullende voorwaarden en de procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de huurprijs.

Als het sociaal verhuurkantoor de bedragen die de VMSW met toepassing van het eerste lid aan de verhuurder heeft betaald, niet op eenvoudig verzoek van de VMSW terugbetaalt, worden ze ingevorderd met een dwangbevel dat opgesteld, geïssueerd en uitvoerbaar verklaard is door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.

§ 6. De VMSW kan in onderlinge overeenstemming met de betrokken partijen de volgende verrichtingen doen:

1° een huurovereenkomst overnemen die gesloten is tussen een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is en een of meer verhuurders op de private huurmarkt. Enkel de huurovereenkomsten met een bedongen huurprijs die niet hoger is dan de door de Vlaamse Regering vastgestelde huurprijsgrens voor het bekomen van een tegemoetkoming verleend met toepassing van artikel 82 kunnen overgenomen worden;

2° een huurovereenkomst die gesloten is tussen een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, en die de VMSW heeft overgenomen conform punt 1°, overdragen aan een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is.

§ 7. Met behoud van de toepassing van paragraaf 6, 2°, treedt de VMSW onder de voorwaarden, vermeld in artikel 56ter, in de rechten en verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen het sociaal verhuurkantoor en een of meer verhuurders op de private huurmarkt.

§ 8. In het geval, vermeld in paragraaf 6, 1°, neemt de VMSW de onderhuurovereenkomsten die gesloten zijn tussen het sociaal verhuurkantoor en een of meer onderhuurders van een sociale huurwoning over.

De VMSW kan in de gevallen, vermeld in paragraaf 6, 1°, en in paragraaf 7, de woningen die het voorwerp uitmaken van de overgenomen overeenkomst opnieuw onderverhuren aan een of meer huurders die het goed gebruiken als hoofdverblijfplaats. De VMSW doet voor de toewijzing aan nieuwe onderhuurders een beroep op het kandidatenregister, vermeld in artikel 93, § 1, van het sociaal verhuurkantoor. Bij de toewijzing van de sociale huurwoning past ze de methodiek toe die de sociale verhuurkantoren hanteren.

In het geval, vermeld in paragraaf 6, 2°, neemt het sociaal verhuurkantoor dat de huurovereenkomsten van de VMSW heeft overgenomen, de onderhuurovereenkomsten over die de VMSW had overgenomen of heeft gesloten. Het kandidatenregister, vermeld in artikel 93, § 1, van het oorspronkelijke sociaal verhuurkantoor wordt samengevoegd met het eigen kandidatenregister van het sociaal verhuurkantoor. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden om de registers samen te voegen.

§ 9. De VMSW kan voor de uitvoering van de opdrachten van de sociale verhuurkantoren, vermeld in paragraaf 1, vierde lid, 11°, en paragraaf 5, 6, 7 en 8, jaarlijks een toelage ontvangen ten laste van de begroting van het Vlaamse Gewest.

§ 10. Op verzoek van de verhuurder op de private huurmarkt die een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 56 erkend is, neemt de VMSW de verplichting over tot betaling van een vergoeding van huurschade die voortvloeit uit een rechterlijke uitspraak die in kracht van gewijsde is gegaan wanneer wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor de vergoeding niet op de in de rechterlijke uitspraak voorziene dag heeft betaald.

De VMSW wordt van rechtswege in de rechten van de verhuurder gesteld.

De verhuurder richt met een beveiligde zending een verzoek aan de VMSW, waarbij een afschrift gevoegd is van de rechterlijke uitspraak, vermeld in het eerste lid.

Uiterlijk binnen een maand na het verzoek tot betaling meldt de VMSW aan de verhuurder of het verzoek wordt ingewilligd en kan worden overgegaan tot de betaalbaarstelling. De beslissing om het verzoek niet in te willigen, kan alleen worden genomen als een of meer van de volgende omstandigheden zich hebben voorgedaan:

- 1° de verhuurder heeft onjuiste verklaringen afgelegd of onjuiste documenten overhandigd;
- 2° de verhuurder heeft gehandeld in strijd met deze bepaling of de bepalingen in het besluit ter uitvoering daarvan;
- 3° de verhuurder blijft in gebreke om het afschrift van de rechterlijke uitspraak, vermeld in het derde lid, voor te leggen.

De bepalingen van het decreet van 7 mei 2004 houdende bepalingen inzake kas-, schuld-, en waarborgbeheer van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest zijn niet van toepassing op deze bepaling.

De Vlaamse Regering bepaalt de aanvullende voorwaarden en procedurele regels voor de overname van de verplichting tot betaling van de vergoeding van de huurschade.

Als het sociaal verhuurkantoor de bedragen die de VMSW met toepassing van het eerste lid aan de verhuurder heeft betaald, niet op eenvoudig verzoek van de VMSW terugbetaalt, worden ze ingevorderd met een dwangbevel dat opgesteld, geïssueerd en uitvoerbaar verklaard wordt door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 59.

#### **Artikel 34.** (23/06/2017- 31/12/2019)

§ 1. Om doeleinden die te maken hebben met het sociaal woonaanbod, het bescheiden woonaanbod, of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen, bedoeld in artikel 33, § 3, te realiseren kan de VMSW:

- 1° zakelijke rechten verwerven op alle onroerende goederen die nodig zijn voor de sociale huisvesting en voor de verwerving van onroerende goederen, of onroerende goederen huren;
- 2° aan de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, financiële middelen voorschieten;
- 3° gebouwen slopen en oprichten;
- 4° gebouwen waarop ze een zakelijk of persoonlijk recht bezit, renoveren, verbeteren, aanpassen en inrichten en ze verhuren;
- 5° de bouwverplichting opleggen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden aan wie ze zakelijke rechten op onroerende goederen afstaat en aan hen erfdiensbaarheden opleggen om het uitzicht en de functionele inrichting van groepen van woningen te behouden;
- 6° voor de in de artikelen 78 en 79 vermelde sociale leningen, brandverzekeringen en tijdelijke overlijdensverzekeringen aanbieden en alle verrichtingen doen die daar rechtstreeks uit voortvloeien, met inbegrip van alle accessoire waarborgen die aan een dergelijke verzekering kunnen worden verbonden;
- 7° overeenkomsten sluiten met betrekking tot onroerende goederen waarop of waarin woonprojecten in de privé-sector worden gerealiseerd, zoals vermeld in artikel 75;
- 8° zakelijke rechten op onroerende goederen afstaan aan de entiteiten, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, en de sociale verhuurkantoren.

Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de VMSW in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 33, § 1, vierde lid, 6°, :

- 1° zakelijke rechten vestigen op alle onroerende goederen die nodig zijn om projecten te verwezenlijken waarbij een vermenging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, en anderzijds :
  - a) huurwoningen, koopwoningen of kavels die gefinancierd worden door Vlabinvest apb;
  - b) een bescheiden woonaanbod als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Gronden Pandenbeleid;

- c) studentenkamers;
- d) zorgvoorzieningen als vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 29°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- e) woningen van de privésector;
- f) functiegebonden gebouwen van publieke en semipublieke rechtspersonen;
- 2° de onroerende goederen, vermeld in 1°, huren;
- 3° de onroerende goederen die ze zelf heeft verworven met toepassing van 1°, aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, aan Vlabinvest apb, of functiegebonden aan de initiatiefnemers van projecten als vermeld in 1° verkopen, er zakelijke rechten op afstaan of verhuren;
- 4° leningen met rentevermindering toestaan aan de initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, en aan Vlabinvest apb voor de verwerving van onroerende goederen, vermeld in 1°, voor de realisatie van sociale huurwoningen.

§ 2. De Vlaamse regering kan de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen machtigen om onroerende goederen te onteigenen in de gevallen waarin zij oordeelt dat de verkrijging van de betrokken goederen noodzakelijk is in het algemeen belang.

Bij onteigening van onbebouwde terreinen wordt deze machtiging bij voorkeur verleend voor terreinen binnen een woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor het uitvoeren van hun vermogensrechtelijke verrichtingen een beroep doen op de Vlaamse commissarissen van de Vlaamse Belastingdienst. Wanneer op hen een beroep wordt gedaan, oefenen deze ambtenaren in naam en voor rekening van de VMSW of de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij alle bevoegdheden uit die voor de verrichtingen nodig zijn volgens de richtlijnen van de VMSW of de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij. Ze zijn bevoegd om de akten te verlijden.

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

- 1° de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 2° aan gezinnen of alleenstaanden ter uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 33, waarbij ze rekening houdt met de prijsnormen, met de chronologie van de aanvragen en met de prioriteiten en andere voorwaarden die de Vlaamse Regering dienaangaande vaststelt;
- 2° /1 aan gezinnen en alleenstaanden ter uitvoering van de opdrachten met betrekking tot het bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 41, § 2;
- 3° gemeenten, autonome gemeentebedrijven als vermeld in titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, het Vlaams Woningfonds, openbare centra voor maatschappelijk welzijn of OCMW-verenigingen, voor doeleinden die te maken hebben met sociaal woonaanbod, het bescheiden woonaanbod of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen;
- 3° /1 initiatiefnemers van en partners in projecten als vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1° ; onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;
- 4° andere personen, voor zover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en een openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde en voor zover voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;
- 5° Vlabinvest apb.

De VMSW kan haar administratieve gebouwen uit de hand verkopen, mits passende publiciteitsmaatregelen.

§ 4. De Vlaamse Regering kan de VMSW machtigen om ter uitvoering van haar opdrachten één of meer vennootschappen voor belegging in schuldvorderingen als vermeld in de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten op te richten of eraan deel te nemen.



§ 5. De VMSW kan voor de uitvoering van haar opdrachten onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, onroerende goederen van andere sociale woonorganisaties, gemeenten en O.C.M.W.'s in beheer nemen.

**Artikel 35.** (18/05/2019- ...)

...

**Artikel 36.** (18/05/2019- ...)

Behalve met eigen inkomsten wordt de werking van de VMSW gefinancierd door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, die haar in staat moeten stellen haar opdracht behoorlijk te vervullen.

De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast voor de betaling van de bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen na een overlegprocedure die de inbreng van de sociale huisvestingsmaatschappijen en van de VMSW waarborgt. De Vlaamse Regering kan ook nadere regels vaststellen voor de bijdragen van andere actoren als vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid.

**Artikel 37.** (31/12/2015- ...)

De VMSW kan leningen aangaan en kredieten opnemen onder de voorwaarden die de Vlaamse regering stelt. De Vlaamse regering kan ook de waarborg van het Vlaamse Gewest hechten aan deze leningen en kredieten, zowel voor het geheel als voor een gedeelte ervan.

Het Vlaamse Gewest kan leningen met rentevermindering toestaan aan de VMSW.

Binnen de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest zijn ingeschreven, kan het Vlaamse Gewest een toelage aan de VMSW verlenen ter financiering van haar activiteiten. De Vlaamse Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de toelage vast.

De Vlaamse regering kan de VMSW machtigen om roerende en onroerende giften en legaten te aanvaarden.

**Artikel 38.** (01/01/2015- ...)

§ 1. De Vlaamse Regering kan subsidie verlenen om :

- 1° initiatiefnemers van sociale woonprojecten in staat te stellen sociale huurwoningen beschikbaar te stellen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
- 2° verhuurders van sociale huurwoningen in staat te stellen maatregelen ter bevordering van rationeel energiegebruik in de zin van artikel 1.1.3, 106°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009 te nemen.

De subsidie, vermeld in het eerste lid, en de subsidies, vermeld in artikel 80, 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, of in hoofdstuk II van titel VI, kunnen ter beschikking worden gesteld van de VMSW, die in dat geval instaat voor de verdeling ervan aan de initiatiefnemers. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de subsidie ter beschikking gesteld wordt van de VMSW.

§ 2. De Vlaamse Regering kan aan de VMSW subsidie verlenen om :

- 1° bijzondere sociale leningen als vermeld in artikel 79, § 2, toe te staan aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
- 2° grondbeleidsmaatregelen als vermeld in artikel 33, § 1, vierde lid, 6°, uit te voeren.

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder de subsidie, vermeld in het eerste lid, wordt verleend.

**Artikel 39.** (14/05/2011- ...)

...

## **HOOFDSTUK IIBIS DE SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN**

**Artikel 40.** (18/05/2019- ...)

§ 1. De Vlaamse Regering kan vennootschappen met een maatschappelijk doel dat beantwoordt aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid erkennen als sociale huisvestingsmaatschappij. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn autonome vennootschappen die verantwoordelijk zijn voor het behoorlijk uitvoeren van de taken die hen opgedragen zijn.

Om erkend te kunnen worden en te blijven als sociale huisvestingsmaatschappij moeten die vennootschappen ten minste aan de volgende voorwaarden voldoen :

- 1° de vennootschap werkt in het Vlaamse Gewest;
- 2° de zetel van de vennootschap is gevestigd in het Vlaamse Gewest;
- 3° de vennootschap verbindt er zich toe de opdrachten uit te voeren die haar worden opgelegd door :
  - a) de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;
  - b) elk ander decreet of besluit, voorzover dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid;
- 4° de vennootschap verbindt er zich toe het toezicht, zoals geregeld door de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan, te aanvaarden;
- 5° de vennootschap neemt de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten aan en verbindt er zich toe haar statuten onmiddellijk aan te passen aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen;
- 6° de vennootschap stelt een commissaris aan die belast wordt met de controles zoals bepaald in het Wetboek van vennootschappen;
- 7° de vennootschap zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle;
- 8° de vennootschap verbindt er zich toe haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking te laten beheren door de VMSW;
- 9° de vennootschap heeft een voldoende lokale binding met een welomschreven werkgebied en een voldoende laagdrempelige bereikbaarheid voor de doelgroep;
- 10° de vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, van de gemeenten in haar werkgebied, tenzij zij aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt;
- 11° de vennootschap beschikt uiterlijk op 1 januari 2019 over een patrimonium van ten minste 1000 sociale huurwoningen in beheer;
- 12° de vennootschap bezorgt de door de Vlaamse Regering gevraagde informatie aan het Vlaamse Gewest of haar organen, op eerste verzoek;
- 13° de vennootschap verleent haar actieve en volledige medewerking aan de procedure voor prestatiebeoordeling voor sociale huisvestingsmaatschappijen. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor prestatiebeoordeling;
- 14° de vennootschap neemt, op eigen initiatief of op verzoek van de Vlaamse Regering, de nodige maatregelen om haar prestaties te verbeteren, onder meer door verbeterplannen op te maken en naar behoren uit te voeren;
- 15° de vennootschap stelt een raad van bestuur aan met ten minste een derde van de aangestelde leden van een ander geslacht en die maximaal uit het volgende aantal leden bestaat:
  - a) vijf leden voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minder dan 500 sociale huurwoningen in beheer heeft en die de laatste vijf jaar gemiddeld minder dan 10 sociale koopwoningen per jaar

heeft gerealiseerd;

b) negen leden voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minstens 500 en minder dan 1500 sociale huurwoningen in beheer heeft of die de laatste vijf jaar gemiddeld minstens 10 sociale koopwoningen per jaar heeft gerealiseerd;

c) dertien leden voor een sociale huisvestingsmaatschappij die minstens 1500 sociale huurwoningen in beheer heeft.

De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria aan de hand waarvan het in voldoende mate bijdragen aan het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, van de gemeenten in het werkgebied van de vennootschap, vermeld in het tweede lid, 10°, wordt beoordeeld. Ten minste moet rekening gehouden worden met de andere sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren die in hetzelfde werkgebied actief zijn.

De voorwaarde, vermeld in het tweede lid, 11°, geldt niet voor vennootschappen die alleen sociale koopwoningen aanbieden. Voor de berekening van de minimale schaalgrootte, vermeld in het tweede lid, 11°, wordt rekening gehouden met de door de sociale huisvestingsmaatschappij gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen op 1 januari 2019. Een sociale huurwoning is gepland als ze nog niet is gerealiseerd, maar de uitvoering of de gunningsprocedure voor de realisatie van de woning kan opgestart worden binnen een termijn van drie jaar. De realisatie van de geplande sociale huurwoningen is ten minste opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 33, § 3.

De Vlaamse Regering kan een sociale huisvestingsmaatschappij een uitstel van maximaal vijf jaar verlenen om te voldoen aan de voorwaarde met betrekking tot de minimale schaalgrootte, vermeld in het tweede lid, 11°. De sociale huisvestingsmaatschappij dient hiervoor uiterlijk op 31 december 2017 een gemotiveerde aanvraag in bij de Vlaamse Regering. Het aanvraagdossier omvat minstens:

1° een toelichting over de inspanningen die de vennootschap heeft geleverd om de minimale schaalgrootte te bereiken, en de verhinderende omstandigheden, vreemd aan de vennootschap;

2° als de sociale huisvestingsmaatschappij de minimale schaalgrootte wil bereiken door een fusie met een of meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen:

a) hetzij het bewijs van neerlegging van het fusievoorstel van de fuserende vennootschappen op de griffie van de rechtbank van koophandel;

b) hetzij een stappenplan voor de realisatie van een fusie van een of meerdere vennootschappen voor 1 januari 2024;

3° als de sociale huisvestingsmaatschappij opteert voor een eigenstandige aangroei van haar sociaal huurpatrimonium, een planning van de toename van het sociaal woonaanbod, die toelaat de minimale schaalgrootte te bereiken voor 1 januari 2024.

De Vlaamse Regering kan een niet eerder als sociale huisvestingsmaatschappij erkende vennootschap een uitstel van maximaal tien jaar verlenen om te voldoen aan de voorwaarde met betrekking tot de minimale schaalgrootte, vermeld in het tweede lid, 11°. De sociale huisvestingsmaatschappij voegt bij het aanvraagdossier voor de erkenning minstens:

1° een toelichting over de inspanningen die de vennootschap zal leveren om de minimale schaalgrootte te bereiken;

2° als de sociale huisvestingsmaatschappij de minimale schaalgrootte wil bereiken door een fusie met een of meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen:

a) hetzij het bewijs van neerlegging van het fusievoorstel van de fuserende vennootschappen op de griffie van de rechtbank van koophandel;

b) hetzij een stappenplan voor de realisatie van een fusie van een of meerdere vennootschappen binnen de termijn van maximaal tien jaar vanaf de tijdelijke erkenning van de vennootschap;

3° als de vennootschap opteert voor een eigenstandige aangroei van haar sociaal huurpatrimonium, een planning van de toename van het sociaal woonaanbod die toelaat de minimale schaalgrootte te bereiken binnen de termijn van tien jaar vanaf de tijdelijke erkenning van de vennootschap.

De Vlaamse Regering neemt een beslissing over een aanvraag tot uitstel als vermeld in het vijfde en zesde lid, binnen een termijn van zes maanden na de melding van de ontvangst van de aanvraag. Bij gebrek aan een beslissing binnen die termijn wordt de aanvraag tot uitstel geacht toegekend te zijn.

In geval van een beslissing tot toekenning van een uitstel als vermeld in het vijfde lid, 2°, b), en het zesde lid, 2°, b), levert de sociale huisvestingsmaatschappij, uiterlijk dertig maanden voor het verstrijken van de termijn van uitstel, een bewijs van neerlegging van het fusievoorstel van elke fuserende vennootschap op de griffie van de rechtbank van koophandel. In geval van een beslissing tot toekenning van uitstel als vermeld in het vijfde lid, 2°, nemen de algemene vergaderingen van elke fuserende vennootschap uiterlijk op de laatste dag van de termijn van uitstel een beslissing over het fusievoorstel.

Na de fusie van twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen, kan een hoger aantal bestuursleden aangesteld blijven dan vermeld in het tweede lid, 15°. In dat geval mogen na de aanstelling van de eerste raad van bestuur van de gefuseerde maatschappij geen nieuwe raadsleden worden aangesteld of mandaten van raadsleden worden verlengd zolang hun aantal te hoog is. Uiterlijk na de vervanging of verlenging van alle mandaten van de leden van de raad van bestuur na de samenstelling van de eerste raad van bestuur van de gefuseerde maatschappij moet aan alle voorwaarden worden voldaan. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening van het aantal sociale woningen in beheer en kan bekwaamheidsvereisten opleggen aan de leden van de raad van bestuur.

De Vlaamse Regering stelt de procedure voor de erkenning en de intrekking van de erkenning, alsook de modelstatuten van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de regeling voor het beheer van de middelen als vermeld in het tweede lid, 8°, vast. Aan de statuten van een sociale huisvestingsmaatschappij kan geen enkele wijziging worden aangebracht zonder de voorafgaande goedkeuring van de Vlaamse Regering, tenzij in de gevallen die door de Vlaamse Regering anders bepaald zijn. Die modelstatuten bepalen dat de bestuurders van de sociale huisvestingsmaatschappijen verplicht zijn het toezicht zoals dat geregeld is in de Vlaamse Wooncode te eerbiedigen en te doen eerbiedigen en tevens te zorgen voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle.

De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden als sociale huisvestingsmaatschappij.

§ 2. De sociale huisvestingsmaatschappijen nemen, zonder hun burgerlijk karakter te verliezen, de vorm aan van coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk. Het Wetboek van vennootschappen is van toepassing op die maatschappijen voorzover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode of in de statuten.

Artikel 661, eerste lid, 7° en 8°, van het Wetboek van vennootschappen is niet van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen. In afwijking van artikel 413 en 559 van het Wetboek van Vennootschappen kan de staat van activa en passiva bij een statutenwijziging die betrekking heeft op het doel van de sociale huisvestingsmaatschappij, tot zes maanden voordien zijn vastgesteld.

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van andere sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder sociale woonorganisaties, sociale huisvestingsmaatschappijen uitgezonderd, vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringbemiddeling en de distributie van

verzekeringen, kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van een sociale huisvestingsmaatschappij, gezamenlijk voor ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij wendt de netto-opbrengst van de participatie, vermeld in het derde lid, aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 41.

§ 3. De Vlaamse Regering heeft het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van een sociale huisvestingsmaatschappij namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Als het Vlaamse Gewest, een provincie, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten, moeten hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid bezitten in de raad van bestuur. Artikel 661, eerste lid, 4°, van het Wetboek van Vennootschappen is niet op hen van toepassing.

§ 4. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast voor het interne beheer en het rekeningstelsel dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren.

#### **Artikel 41.** (29/04/2019- 31/12/2019)

§ 1. De sociale huisvestingsmaatschappijen voeren binnen hun werkgebied de volgende opdrachten uit :

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van sociale kavels.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

§ 2. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen ten belope van ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet Grond- en Pandenbeleid, verwerven, verwezenlijken en vervreemden. Dat bescheiden woonaanbod wordt verhuurd of vervreemd aan woonbehoeftigen die geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voor deze autonome taken met betrekking tot een bescheiden woonaanbod geen subsidies of tegemoetkomingen in de zin van titel VI of in de zin van artikelen 80, 94, 95 of 96, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971 ontvangen of aanwenden. Zij hanteren gescheiden boekhoudingen voor hun taken met betrekking tot het bescheiden woonaanbod en hun taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod. De middelen die voortkomen uit hun taken met betrekking tot het bescheiden woonaanbod worden wederaangewend voor deze taken of voor hun taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod.

§ 3. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen alleen niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen als dat aangewezen is in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten en de noodzaak ervan wordt verantwoord aan de hand van ruimere omgevingsfactoren die van invloed zijn op collectieve woonbehoeften of aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften of aan de hand van de architectonische en ruimtelijke aspecten

die de voorziening minder geschikt maken voor de uitoefening van het recht op wonen in al haar subcomponenten zoals voorzien in artikel 3. De verrichtingen in dat verband hebben steeds een subsidiair en accessoir karakter ten opzichte van de algemene en bijzondere doelstellingen van het sociaal woonbeleid en kaderen in de ruimere integratie van het woonbeleid in andere beleidsvelden. Deze verrichtingen komen niet in aanmerking voor subsidies die worden verstrekt in het kader van het sociaal woonbeleid. De inkomsten en uitgaven worden op een transparante wijze afgezonderd van de andere financiële stromen van de sociale huisvestingsmaatschappij. De sociale huisvestingsmaatschappij wendt de netto-opbrengst van verkoop of verhuur aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 41. De Vlaamse Regering kan de voorwaarden waaronder sociale huisvestingsmaatschappijen niet-residentiële ruimten kunnen verwerven, realiseren, verhuren en verkopen nader regelen.

§ 4. De VMSW kan de sociale huisvestingsmaatschappijen die daar om verzoeken, machtigen om op te treden als kredietbemiddelaar van de VMSW bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, vermeld in artikel 79. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast waaronder de VMSW die machtiging verleent.

#### **Artikel 42.** (23/12/2016- ...)

De bepalingen van artikel 34, § 1, met uitzondering van het eerste lid, 2° en 6°, § 3, eerste lid, en § 5, en van artikel 37, vierde lid, zijn van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen eveneens hun onroerende goederen uit de hand verkopen aan derden, en hun rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden, telkens om woonprojecten te verwezenlijken middels publiek-private samenwerking of om woonprojecten te verwezenlijken waarbij een menging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale koopwoningen, sociale huurwoningen of sociale kavels, en anderzijds woningen van de privésector.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen vaststellen voor de onroerende transacties, inbegrepen de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, door sociale huisvestingsmaatschappijen.

De Vlaamse Regering stelt de nadere regelen vast voor samenwerkingsverbanden tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en andere instanties en tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen onderling.

#### **Artikel 42bis.** (18/05/2019- ...)

In dit artikel wordt verstaan onder woonproject met sociaal karakter : een woonproject dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met middelen van Vlabinvest apb of dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd werd met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.

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

#### **Artikel 43.** (24/04/2017- ...)

...

**Artikel 44.** (21/07/2013- ...)

Met behoud van de mogelijkheid om de eigen middelen aan te wenden of om een projectsubsidie aan te vragen overeenkomstig artikelen 60 tot 73, financieren de sociale huisvestingsmaatschappijen de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten als vermeld in artikel 41, met leningen, aangegaan bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, aangegaan bij derden. Op voorstel van de VMSW legt de Vlaamse Regering de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast in een algemeen reglement.

Als een sociale huisvestingsmaatschappij een subsidie als vermeld in hoofdstuk II van titel VI ontvangt, kan de Vlaamse Regering bijzondere regelen vaststellen om die subsidie geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die beschikbaar worden gesteld voor gezinnen. Die regeling kan zowel betrekking hebben op het woonproject of de wijk in kwestie, als op een deel of het geheel van het woningpatrimonium van de huisvestingsmaatschappij.

**Artikel 45.** (01/07/2006- ...)

Een sociale huisvestingsmaatschappij kan met de VMSW een overeenkomst sluiten waarin de uitvoering van de opdrachten en de terbeschikkingstelling en aanwending van de financiële middelen worden geregeld. Die overeenkomst houdt rekening met het Vlaamse woonbeleid en met het woonbeleid van de gemeenten die tot het werkgebied van de maatschappij behoren, meer in het bijzonder met de resultaten van het woonoverleg, vermeld in artikel 28.

Ze kan pas worden gesloten na raadpleging, door de VMSW, van die gemeenten en van de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in hetzelfde werkgebied actief zijn.

**Artikel 45bis.** (01/07/2006- ...)

...

**Artikel 46.** (01/07/2006- ...)

De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden de sociale huisvestingsmaatschappijen die een hoger dan gemiddeld aantal huurders met een laag inkomen tellen, een beroep kunnen doen op een solidariteitsfonds. Dat solidariteitsfonds wordt van de nodige middelen voorzien door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen die een lager dan gemiddeld aantal huurders met een laag inkomen tellen.

Met behoud van de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, moet de sociale huisvestingsmaatschappij die een beroep wil doen op het solidariteitsfonds blijf geven van behoorlijk bestuur.

De Vlaamse Regering bepaalt de berekeningswijze van de bijdragen en regelt de werkwijze van het fonds, dat wordt beheerd door de VMSW.

Bij besluit van de Vlaamse Regering kunnen terugbetalingen als vermeld in artikel 59, in afwijking van dezelfde bepalingen, geheel of gedeeltelijk worden toegewezen aan het solidariteitsfonds.

**Artikel 47.** (12/02/2012- ...)

...

**Artikel 48.** (23/06/2017- ...)

Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering een sociale huisvestingsmaatschappij die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen :

- 1° de eerstvolgende prestatiebeoordeling, conform de door de Vlaamse Regering vastgestelde procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, vervroegen;
- 2° verplichten om een beroep te doen op externe bijstand. De kosten verbonden aan de externe bijstand kunnen worden gesubsidieerd. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure voor het bekomen van deze aanvullende subsidie;
- 3° aanstellen van een bestuurder die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij;
- 4° de activiteiten van de sociale huisvestingsmaatschappij tijdelijk uitbesteden;
- 5° verplichten tot samenwerking met een andere sociale huisvestingsmaatschappij;
- 6° opschorten van de projectfinanciering voor toekomstige nieuwbouwprojecten, als niet voldaan is aan de erkenningsvoorwaarde, vermeld in artikel 40, § 1, tweede lid, 11°.

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

- 1° verplichten tot fusie met een andere sociale huisvestingsmaatschappij;
- 2° intrekken van de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappij.

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

Met behoud van de toepassing van artikel 49 kan de Vlaamse Regering de nadere regelen en de procedure vaststellen voor het opleggen van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid.

#### **Artikel 49. (23/06/2017- ...)**

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

§ 2. De intrekking van de erkenning van een sociale huisvestingsmaatschappij heeft van rechtswege tot gevolg dat het vermogen van de ontbonden vennootschap, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng, overgaat op een andere overeenkomstig haar statuten aan te wijzen sociale huisvestingsmaatschappij.

De beslissing tot intrekking van de erkenning heeft uitwerking vanaf de dag van de betekening ervan. Van dan af worden alle bevoegdheden om de sociale huisvestingsmaatschappij te besturen en te verbinden toegewezen aan een of meer door de Vlaamse Regering aangestelde vereffenaars. Die zijn bevoegd om alle maatregelen te nemen en alle daden van bestuur en beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de overgang van het patrimonium van de



ontbonden vennootschap op de aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij. De Vlaamse Regering is uitdrukkelijk en met uitsluiting van elk vennootschapsorgaan bevoegd om de wijze van vereffening vast te stellen, het verslag van de door haar aangestelde vereffenaars te aanhoren en het afsluiten van de vereffening uit te spreken. Alleen de Vlaamse Regering is bevoegd om de vereffenaars te machtigen tot het stellen van alle daden die in de vereffeningprocedure vereist zijn.

§ 3. De Vlaamse Regering kan de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering in de zin van boek XI van het Wetboek van Vennootschappen, geheel of gedeeltelijk compenseren door een toelage te verlenen. De kosten verbonden aan de herstructurering en de bijkomende lasten ten gevolge van de herstructurering kunnen betaald worden. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast.

### **HOOFDSTUK III HET VLAAMS WONINGFONDS [... (geschr. Decr. 31 mei 2013, art. 18, I: 21 juli 2013)]**

#### **Artikel 50. (31/12/2015- ...)**

§ 1. De coöperatieve vennootschap "Vlaams Woningfonds", hierna VWF te noemen, wordt erkend als sociale woonorganisatie.

§ 2. Het VWF heeft de volgende opdrachten:

1° de woonvoorwaarden van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren door aangepaste woningen beschikbaar te stellen en door woonbehoeftige gezinnen en

alleenstaanden te helpen een eigen woning te verwerven of in goede staat te behouden;

2° mee te werken aan de strijd tegen verkrotting en leegstand;

3° bij te dragen tot de aanpassing van woningen;

4° bij te dragen tot de uitvoering van de specifieke maatregelen inzake het stedelijk beleid van de Vlaamse regering.

Binnen de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest zijn ingeschreven kan het Vlaamse Gewest een toelage aan het VWF verlenen ter financiering van haar activiteiten. De Vlaamse Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de toelage vast.

#### **Artikel 51. (... - ...)**

Om zijn opdrachten uit te voeren kan het VWF alle onroerende en roerende verrichtingen realiseren die daartoe rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen. Bedoeld worden onder meer:

1° onroerende goederen huren, kopen of ruilen of er andere zakelijke rechten op verwerven;

2° deze onroerende goederen renoveren, vervangen of bebouwen en ze vervolgens verhuren, onderverhuren of er zakelijke rechten op afstaan;

3° bijzondere sociale leningen toestaan.

#### **Artikel 52. (31/12/2015- ...)**

De Vlaamse regering kan het VWF binnen het plafond, vermeld in de begrotingsdecreten, machtigen om leningen uit te schrijven of aan te gaan of kredieten op te nemen onder waarborg van het Vlaamse Gewest. Ze stelt het bedrag en de voorwaarden van deze leningen en kredieten vast, bepaalt de hoogte van de eventuele waarborg en van het interestgedeelte dat het Vlaamse Gewest voor zijn rekening neemt en de wijze waarop ze deze ten laste neemt. Ze bepaalt tevens de duur van die tenlasteneming en behoudt zich daarbij het recht voor om op welk moment ook de resterende interestgedeelten geheel of gedeeltelijk te actualiseren en eventueel vervroegd

aan het VWF te betalen.

Het Vlaamse Gewest kan leningen met rentevermindering toestaan aan het VWF.

Het VWF besteedt de opbrengst van deze leningen en kredieten, overeenkomstig de voorwaarden die de Vlaamse regering stelt, aan de hierna vermelde verrichtingen:

1° toestaan van bijzondere sociale leningen, zoals bedoeld in artikel 79, § 2;

2° zakelijke rechten verwerven op gebouwen of die gebouwen voor minstens negen jaar huren, om ze na renovatie of vervanging als woningen beschikbaar te stellen voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;

3° binnen het kader van een renovatie- of opvulbouwproject dat de Vlaamse regering heeft goedgekeurd, woningen voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden bouwen, en zakelijke rechten verwerven op de daartoe noodzakelijke gronden of te slopen gebouwen;

4° verbeteren of aanpassen van woningen;

5° andere verrichtingen waartoe de Vlaamse regering opdracht geeft en die passen in het Vlaamse woonbeleid en in de specifieke opdracht van het VWF ten aanzien van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

Het VWF kan sociale koopwoningen ter beschikking stellen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, voor zover ze samen met huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject worden gerealiseerd, dat gelegen is in een woonvernieuwingsgebied.

Een huurwoning, waarvan het VWF eigenaar is en die werd gerealiseerd met een projectsubsidie krachtens artikel 60 tot 73 of artikel 75, mag worden verkocht aan de zittende huurder onder de voorwaarden die de Vlaamse regering oplegt.

#### **Artikel 53. (... - ...)**

Het VWF boekt elk jaar de noodzakelijke reservering voor de dekking van de lasten die het zelf moet dragen met betrekking tot de leningen en kredieten bedoeld in artikel 52. De manier van boeking en berekening van die reservering wordt ter goedkeuring aan de Vlaamse regering voorgelegd. De winsten die voortvloeien uit de besteding van die leningen en kredieten komen aan het Vlaamse Gewest ten goede. Ze worden geboekt in een onbeschikbare reserve waarvan de Vlaamse regering het gebruik regelt.

#### **Artikel 54. (31/12/2015- ...)**

Het VWF verbindt er zich toe om een gedeelte van de leningen of kredieten in kwestie te besteden aan de verwerving en/of de renovatie, en zo nodig de sloping en vervanging van ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen, aan de verbetering of aanpassing van woningen en/of het toestaan van leningen voor dergelijke verrichtingen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

De Vlaamse regering stelt jaarlijks dat gedeelte vast, maar het mag niet minder dan 30 % bedragen van de leningen of kredieten in kwestie.

#### **Artikel 55. (01/01/2019- ...)**

Voor de naleving van de bepalingen van dit hoofdstuk staat het VWF onder het toezicht van twee regeringsafgevaardigden die door de Vlaamse Regering worden benoemd met een bevoegdheid conform artikel III.13 van het Bestuursdecreet.

In het bijzonder zien de regeringsafgevaardigden erop toe dat het beleid van het VWF wordt afgestemd op en geïntegreerd in het Vlaamse woonbeleid. De regeringsafgevaardigden waken erover dat het VWF deelneemt aan het overleg, vermeld in artikel 28, telkens als het daarvoor wordt uitgenodigd.

De toezichthouder ziet in het bijzonder toe op de beslissingen van de raad van bestuur over de aanwending van de leningen of de kredieten, vermeld in artikel 52.

## HOOFDSTUK IV DE ERKENDE HUURDIENSTEN

### Artikel 56. (18/05/2019- ...)

§ 1. De Vlaamse Regering kan, rekening houdend met artikel 29, huurdersbonden en sociale verhuurkantoren erkennen als huurdiensten waarvan de werking wordt gesubsidieerd conform artikel 58.

§ 2. De erkende huurdiensten dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen en behartigen de belangen van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden op de privéhuurwoningmarkt.

De huurdersbonden verstrekken op individuele of collectieve basis informatie en advies over alle aangelegenheden met betrekking tot het wonen in huurwoningen, onder meer bevattelijke huurinformatie en huuradvies. Ze kunnen juridische bijstand verlenen aan huurders en aanstaande huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders in het bijzonder.

De sociale verhuurkantoren hebben de volgende opdrachten:

- 1° op de private huurmarkt woningen of kamers huren of in erfpacht nemen om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;
- 2° de huurders begeleiden om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;
- 3° met het oog op de verruiming van het woningaanbod toegankelijk zijn voor de kandidaat-verhuurders en voor de verhuurders en hen begeleiden en ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de normen, vermeld in artikel 5;
- 4° met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren samenwerken en overleggen en, als dat wenselijk is, initiatieven nemen om samenwerkingsverbanden op te zetten.

Het sociaal verhuurkantoor kan ter ondersteuning van de uitvoering van zijn opdrachten, bijkomende taken opnemen. De Vlaamse Regering kan daarvoor nadere regels bepalen.

De Vlaamse Regering stelt voor de opdracht, vermeld in het derde lid, 1°, typehuurovereenkomsten vast. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

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

- 1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
- 2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder;
- 3° een regeling als geopteerd wordt voor de mogelijkheid, vermeld in artikel 56ter;
- 4° de verplichtingen van de verhuurder en de hoofdhuurder.

§ 3. Om erkend te kunnen worden en te blijven als huurdienst moet ten minste aan volgende voorwaarden zijn voldaan:

- 1° de huurdienst is werkzaam en gevestigd in het Vlaamse Gewest;
- 2° de huurdienst verbindt er zich toe de opdrachten uit te voeren die hen worden opgelegd door:
  - a) dit decreet en zijn uitvoeringsbesluiten;
  - b) elk ander decreet of besluit, als dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid;
- 3° de huurdienst aanvaardt het toezicht van de Vlaamse Regering en van de toezichthouder voor de sociale huisvesting in het bijzonder.

§ 4. Met behoud van de toepassing van de voorwaarden, vermeld in paragraaf 3, moet de aanvrager om als sociaal verhuurkantoor erkend te kunnen worden en te blijven, aan volgende voorwaarden voldoen:

- 1° de opdrachten, vermeld in paragraaf 2, derde lid, 1°, effectief uitgevoerd hebben gedurende

een periode van tenminste zes maanden;

2° de opdrachten, vermeld in paragraaf 2, derde lid, 2°, 3° en 4°, vervullen;

3° het werkingsgebied afstemmen op de werkingsgebieden van de erkende sociale verhuurkantoren die actief zijn in de betreffende regio en geen woningen in huur nemen die gelegen zijn in gemeenten waar een ander erkend sociaal verhuurkantoor al een woning in huur heeft genomen. Het werkingsgebied van een sociaal verhuurkantoor is het gebied dat gevormd wordt door de gemeenten waar het sociaal verhuurkantoor effectief woningen of kamers huurt of verhuurt of die met toepassing van artikel 56bis, § 2, 6°, aan het werkingsgebied werden toegevoegd;

4° de lokale inbedding en verankering van de werking en het beheer aantonen in de gemeenten die deel uitmaken van het werkingsgebied;

5° instaan voor een systeem van interne controle. De Vlaamse Regering kan de modaliteiten van de interne controle bepalen;

6° een jaarverslag opmaken. De Vlaamse Regering legt de richtlijnen vast voor de opmaak van dit jaarverslag;

7° elke statutenwijziging melden aan het door de Vlaamse Regering aangewezen agentschap.

8° voldoende actief zijn in alle gemeenten behorend tot zijn werkingsgebied.

§ 5. De Vlaamse Regering stelt de procedure vast voor de erkenning van huurdiensten en de intrekking van de erkenning. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden als huurdienst, onder meer wat representativiteit, schaalgrootte en regionale spreiding betreft.

#### **Artikel 56bis.** (18/05/2019- ...)

§ 1. Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering de erkenning intrekken van een huurdersbond die niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, of waarvan de werking in gebreke blijft.

§ 2. Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering een sociaal verhuurkantoor dat niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, de opdrachten, opgelegd bij decreet of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, of waarvan de werking in gebreke blijft, een of meer van de volgende maatregelen opleggen:

1° de erkenning van het sociaal verhuurkantoor intrekken;

2° het sociaal verhuurkantoor verplichten tot opmaak van een verbeterplan;

3° het sociaal verhuurkantoor verplichten om, met het oog op continuïteit van de activiteiten, tijdelijk samen te werken met een ander sociaal verhuurkantoor;

4° het sociaal verhuurkantoor verplichten een beroep te doen op gespecialiseerde externe bijstand ter verbetering van het bedrijfsbeheer of met het oog op het vermijden van de gedwongen stopzetting van de activiteit. De kosten verbonden aan de externe bijstand kunnen, aanvullend op de subsidiëring van de werking overeenkomstig de bepalingen van artikel 58, worden gesubsidieerd. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure voor het bekomen van deze aanvullende subsidie.

5° aan sociale verhuurkantoren waarvan het aantal ingehuurde woningen binnen een gemeente gedurende twee jaar niet toeneemt, wegens het niet naleven van de voorwaarde, vermeld in artikel 56, § 4, 8°, een aan een termijn gebonden groeipad opleggen in deze gemeente;

6° als het sociaal verhuurkantoor het opgelegde groeipad, vermeld in punt 5°, niet realiseert, het verbod opleggen op nieuwe inhuurnemingen in de betreffende gemeente en de gemeente toevoegen aan het werkingsgebied van een ander sociaal verhuurkantoor.

§ 3. Voorafgaand aan de beslissing om een van de sancties, vermeld in paragraaf 1 en 2, op te leggen, stuurt de Vlaamse Regering de betrokken huurdienst een ingebrekestelling. In de ingebrekestelling motiveert de Vlaamse Regering dat de huurdienst de erkenningsvoorwaarden niet nakomt, de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt, of haar werking in gebreke blijft. De ingebrekestelling wordt met een beveiligde zending verstuurd. De in gebreke

gestelde huurdienst wordt uitgenodigd om te worden gehoord. Zij kan zich daarbij laten bijstaan.

§ 4. De Vlaamse Regering kan de nadere regelen en procedure vastleggen voor het opleggen van de sancties vermeld in paragraaf 1 en 2.

#### **Artikel 56ter.** (29/04/2019- ...)

§ 1. Met behoud van de toepassing van artikel 56bis treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen het sociaal verhuurkantoor en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden, vermeld in het tweede lid.

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

1° de verhuurder heeft zijn toestemming verleend om de huurovereenkomst over te dragen;

2° het sociaal verhuurkantoor bevindt zich in een van de volgende gevallen:

a) de erkenning is ingetrokken;

b) de aanvraag van het faillissement, of een procedure tot vereffening is opgestart, of een vordering tot gerechtelijke ontbinding is ingeleid, of een beslissing tot vrijwillige ontbinding van het sociaal verhuurkantoor is genomen;

c) het sociaal verhuurkantoor slaagt er niet in om, na afloop van een periode van negen maanden waarin de VMSW met toepassing van artikel 33, § 5, de verplichting tot betaling van de huurprijs heeft overgenomen, zijn huurbetalingsverplichtingen terug na te komen;

3° de huurovereenkomst is gesloten tussen een verhuurder en een sociaal verhuurkantoor dat op het moment waarop de huurovereenkomst is gesloten, conform artikel 56 erkend is als huurdienst, en bevat geen bedingen die onverenigbaar zijn met de bepalingen van dit decreet en de uitvoerings-besluiten ervan. De in de huurovereenkomst bedongen huurprijs mag niet hoger zijn dan de door de Vlaamse Regering vastgestelde huurprijsgrens voor het bekomen van een tegemoetkoming verleend met toepassing van artikel 82.

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

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

#### **Artikel 57.** (01/07/2012- ...)

De Vlaamse Regering erkent een ondersteuningsstructuur voor initiatieven ter bevordering van de positie van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden.

De Vlaamse Regering stelt de bijzondere voorwaarden vast waaronder de erkenning van de ondersteuningsstructuur wordt verleend. De erkenning kan op elk moment worden ingetrokken als de gestelde voorwaarden niet worden nageleefd.

De ondersteuningsstructuur heeft de volgende taken :

1° het ondersteunen van de erkende huurdersbonden bij het uitvoeren van de taken, vermeld in artikel 56, § 2, eerste en tweede lid, en hen vertegenwoordigen in advies- en overlegorganen inzake Wonen;

2° het ondersteunen van bewonersgroepen in de sociale huisvesting;

3° het nemen van initiatieven ten aanzien van andere organisaties of instanties, ter bevordering van de positie van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden.

## **Artikel 58. (21/07/2013- ...)**

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking van de erkende huurdiensten, vermeld in artikel 56, en van de ondersteuningsstructuur, vermeld in artikel 57. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap mag nooit meer bedragen dan 100 % van de totale kosten.

## **Artikel 58bis. (29/04/2019- ...)**

De Vlaamse Regering kan aan de vzw Huurpunt of haar rechtsopvolger een subsidie verlenen als tegemoetkoming in de personeels- en werkingskosten die verbonden zijn aan de opdrachten die verband houden met de initiatieven van de Vlaamse Regering ter bevordering van de uitbreiding van het aanbod door de sociale verhuurkantoren van de woningen, vermeld in artikel 56, § 2, derde lid, 1°.

# **TITEL VI INSTRUMENTEN VAN HET WOONBELEID**

## **[HOOFDSTUK I HET FONDS VOOR DE HUISVESTING]**

### **AFDELING 1 ...**

#### **Artikel 59. (23/12/2016- 31/12/2019)**

Onverminderd andersluidende bepalingen worden de terugbetalingen van subsidie of van tegemoet-komingen die krachtens de Vlaamse Wooncode of krachtens het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagenbewoners verleend werden en die teruggevorderd worden omdat de begunstigten de aangegane verbintenissen of gestelde voorwaarden niet naleven, toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting ...

Het Fonds voor de huisvesting wordt opgericht als een begrotingsfonds als vermeld in artikel 12, § 1, van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof .

Aan het Fonds voor de huisvesting worden eveneens de netto-ontvangsten toegewezen die voortvloeien uit de toepassing van het Heffingsdecreet met ingang van het heffingsjaar 2005 en de ontvangsten voortvloeiend uit Europese cofinanciering.

De middelen van dit Fonds moeten rechtstreeks bijdragen tot wat het woonbeleid ten goede kan komen, onder meer tot het wetenschappelijk onderzoek en tot vernieuwende of experimentele woonprojecten die aansluiten bij de doelstellingen van artikel 3 en 4 of die bijdragen tot de ontwikkeling van het woonbeleid in internationaal verband.

De Vlaamse regering wijst de ambtenaren aan die belast zijn met de invordering van de subsidies en tegemoetkomingen, evenals de ambtenaren die bevoegd zijn om hiervoor een dwangbevel op te stellen, te viseren en uitvoerbaar te verklaren. De Vlaamse regering kan haar bevoegdheid ter zake delegeren tot op het meest functionele niveau.

## **HOOFDSTUK II SUBSIDIERING VAN OVERHEIDSINITIATIEVEN**

### **AFDELING 1 ALGEMENE BEPALINGEN**

## **Artikel 60.** (18/05/2019- ...)

§ 1. Om het recht op wonen te bevorderen, kan de Vlaamse regering, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, subsidie verlenen voor een aantal verrichtingen die betrekking hebben op sociale huurwoningen en die passen in:

- 1° de verwerving van bebouwde of onbebouwde onroerende goederen;
- 2° de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur;
- 3° ...;
- 4° de verhuring van sociale huurwoningen.

De Vlaamse Regering kan, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, een subsidie verlenen voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur die nodig is voor de realisatie van een gemengd sociaal woonproject als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 32°, a). De Vlaamse Regering bepaalt het minimum aandeel sociale huurwoningen dat binnen het voornoemde gemengd sociaal woonproject moet worden gerealiseerd om in aanmerking te komen voor een subsidie voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur.

Rekening houdend met de bepalingen van dit hoofdstuk stelt de Vlaamse regering de bijzondere voorwaarden vast waaronder ze subsidie verleent.

§ 2. Onverminderd de uitzonderingen die in dit hoofdstuk en in artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid zijn bepaald en rekening houdend met de bepalingen van artikel 29, kan subsidie, zoals bedoeld in § 1, worden verleend aan de volgende initiatiefnemers:

- 1° de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 2° het VWF;
- 3° de gemeenten;
- 4° de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, evenwel beperkt tot de subsidie voor wooninfrastructuur;
- 5° de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en welzijnsverenigingen.

§ 3. Wanneer de uitvoering van een verrichting, bedoeld in deze titel, de ontruiming van woningen vereist, is de initiatiefnemer verplicht de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die worden vastgesteld op grond van artikel 95 en de bewoners van een woning die toebehoort aan een sociale woonorganisatie of de initiatiefnemer, te herhuisvesten onder de door de Vlaamse regering gestelde voorwaarden.

## **Artikel 61.** (24/08/2015- ...)

De Vlaamse regering bepaalt het bedrag van de subsidies, vermeld in dit hoofdstuk. Behoudens een andersluidende decretale bepaling, mag dit bedrag nooit hoger zijn dan 85 % van het subsidiabele bedrag.

Behoudens andersluidende decretale bepaling, is elk ander voordeel dat de Vlaamse regering eventueel voor dezelfde verrichting toekent op grond van haar gewest- of gemeenschapsbevoegdheden in deze percentages begrepen.

In afwijking van het derde lid kan de subsidie, vermeld in dit hoofdstuk, voor het niet-gesubsidieerde gedeelte gecombineerd worden met de andere middelen die de initiatiefnemers, vermeld in artikel 60, § 2, op grond van dit decreet kunnen verkrijgen voor de financiering van hun investeringsverrichtingen.

## **Artikel 62.** (23/12/2016- ...)

§ 1. ...

§ 2. De Vlaamse regering stelt de bijzondere regels vast voor de eventuele terugbetaling van de ontvangen subsidie in de gevallen waarin, bij de realisatie van het sociaal woonproject, één of meer elementen werden gewijzigd, in het bijzonder de bestemming van gronden of gebouwen.

## **AFDELING 2 [SUBSIDIE VOOR DE VERWERVING VAN ONROERENDE GOEDEREN (verv. Decr. 31 mei 2013, art. 27, l: 21 juli 2013)]**

**Artikel 63.** (24/08/2015- ...)

...

## **AFDELING 3 SUBSIDIE VOOR WOONINFRASTRUCTUUR**

**Artikel 64.** (23/06/2017- ...)

§ 1. De Vlaamse Regering kan subsidie verlenen om initiatiefnemers in staat te stellen:  
1° gronden bouwrijp te maken, in voorkomend geval door sloping van de aanwezige constructies;  
2° infrastructuurwerken uit te voeren of aan te passen, namelijk de wegenuitrusting, de omgevingswerken, de openbare verlichting, het openbare watervoorzieningsnet en de inrichtingen voor afvoer en zuivering van afvalwater die voor de woningen in kwestie noodzakelijk zijn;  
3° gemeenschapsvoorzieningen op te richten.

§ 2. ...

§ 3. In deze paragraaf wordt verstaan onder :

1° Algemene Overeenkomst : de Algemene Overeenkomst tussen de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, en Serviceflats Invest nv, gesloten op 18 oktober 1995 en gewijzigd door een addendum van 3 december 1996 en 22 juli 2008;

2° serviceflats : individuele wooneenheden in een serviceflatgebouw als vermeld in artikel 2, 5°, van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor bejaarden;

3° Serviceflats Invest nv : de bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 1995 erkende vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal.

Zolang Serviceflats Invest nv de in de Algemene Overeenkomst opgenomen doelstelling om 2 000 serviceflats te realiseren niet heeft bereikt, kan in afwijking van artikel 60 de subsidie voor verrichtingen als vermeld in paragraaf 1, 1°, 2° en 3°, ook worden verleend aan een OCMW of een vereniging zonder winstoogmerk als er serviceflats worden opgericht in het kader van een onroerende leasingovereenkomst tussen Serviceflats Invest nv en het OCMW of de vereniging zonder winstoogmerk.

§ 4. In afwijking van artikel 60 kunnen subsidies, vermeld in dit artikel, ook worden verleend aan initiatiefnemers, opgericht in de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk, overeenkomstig de wet van 27 juni 1921, waarbij aan verenigingen zonder winstgevend doel en aan instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend.

**Artikel 65.** (23/12/2016- ...)

De infrastructuurwerken en de aanpassingswerkzaamheden aan de woonomgeving, vermeld in artikel 64, § 1, eerste lid, 2° en 4°, kunnen alleen gesubsidieerd worden als ze samen met de grond waarin of waarop ze worden uitgevoerd, binnen de termijn die door de Vlaamse Regering wordt bepaald, overgedragen worden aan de gemeente om in het gemeentelijke openbare domein te worden opgenomen. De gemeente en de initiatiefnemer verklaren zich uiterlijk bij de indiening van de subsidieaanvraag principieel bereid tot die overdracht.



De initiatiefnemer kan de gemeenschapsvoorzieningen die niet uitsluitend bedoeld zijn voor de bewoners van de woningen van het sociaal woonproject, aan de gemeente overdragen om in het gemeentelijke openbare domein te worden opgenomen.

De initiatiefnemer mag voor de overdracht aan de gemeente, bedoeld in dit artikel, een vergoeding vragen die niet meer mag bedragen dan het niet-gesubsidieerde deel van de kostprijs van de werkzaamheden, verrichtingen en voorzieningen.

De overdracht gebeurt overeenkomstig een procedure die de Vlaamse regering uitwerkt en die voor de gemeente de nodige waarborgen biedt inzake overleg bij het ontwerp en de uitvoering van de verrichtingen.

De gemeente onderhoudt de wooninfrastructuur, vermeld in het eerste lid, vanaf de voorlopige oplevering ervan, of vanaf de ingebruikname ervan als die aan de voorlopige oplevering voorafgaat. De eigenaar onderhoudt de gemeenschapsvoorzieningen vanaf de voorlopige oplevering ervan, of vanaf de ingebruikname ervan als die aan de voorlopige oplevering voorafgaat.

#### **Artikel 66. (... - ...)**

...

#### **Artikel 67. (01/07/2006- ...)**

...

#### **Artikel 68. (24/08/2015- ...)**

In afwijking van artikel 61, eerste en tweede lid kan de subsidie die overeenkomstig deze afdeling wordt verleend, tot 100 % bedragen van het subsidiabele bedrag.

### **AFDELING 4 [SUBSIDIE VOOR BOUW VAN EN RENOVATIE TOT SOCIALE KOOPWONINGEN (verv. Decr. 31 mei 2013, art. 31, l: 21 juli 2013)]**

#### **Artikel 69. (01/01/2015- ...)**

...

#### **Artikel 70. (01/01/2015- ...)**

...

#### **Artikel 71. (21/07/2013- ...)**

...

### **AFDELING 5 SUBSIDIE VOOR DE VERHURING, VERBETERING EN AANPASSING VAN WONINGEN**

#### **Artikel 72. (21/07/2013- ...)**

De Vlaamse regering kan subsidie verlenen:

1° ...

2° om sociale huurwoningen die in een sociale woonwijk gntegreerd zijn uit te rusten voor de activiteiten van het dagelijkse leven van personen met een handicap, met inbegrip van de bouw

en/of de inrichting van specifieke voorzieningen die daarvoor noodzakelijk zijn;  
3° om de verhuurder van sociale huurwoningen in staat te stellen huurverminderingen toe te kennen, volgens de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt.

**Artikel 73.** (21/07/2013- ...)

De subsidie voor de verrichtingen, vermeld in artikel 72, 2° kan, in afwijking van artikel 61, eerste en tweede lid, meer dan 85 % bedragen van het subsidiabele bedrag.

## **HOOFDSTUK III SUBSIDIERING VAN WOONPROJECTEN VAN SOCIALE VERHUURKANTOREN EN VAN WOONPROJECTEN IN DE PRIVE-SECTOR**

### **AFDELING 1 WOONPROJECTEN VAN SOCIALE VERHUURKANTOREN**

**Artikel 74.** (21/07/2013- ...)

De Vlaamse regering kan, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven en onder de bijzondere voorwaarden die ze bepaalt, de subsidie, vermeld in artikel 72, eerste lid, 3°, verlenen aan sociale verhuurkantoren die erkend zijn overeenkomstig artikel 56, § 1.

De subsidie heeft in dat geval betrekking op woningen uit de privé-sector die de sociale verhuurkantoren beschikbaar stellen van woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden.

### **AFDELING 2 WOONPROJECTEN IN DE PRIVE-SECTOR**

**Artikel 75.** (21/07/2013- ...)

§ 1. Afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven en rekening houdend met de bepalingen van de artikelen 61 en 65, kan de Vlaamse regering de subsidie, zoals bedoeld in de artikelen 64, § 1, ook verlenen aan andere initiatiefnemers dan die vermeld in artikel 60, § 2 of artikel 64, § 4 of § 5.

De subsidie wordt op grond van deze afdeling enkel verleend als de geplande verrichtingen bedoeld zijn om in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied sociale huurwoningen te realiseren.

§ 2. De woningen worden door een initiatiefnemer, vermeld in artikel 60, § 2, verhuurd of onderverhuurd aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden.

§ 3. Behoudens toepassing van artikel 64, § 4, engageert de begunstigde van de subsidie zich met betrekking tot de woningen tot een eenzijdige verkoopbelofte ten voordele van de initiatiefnemer, bedoeld in § 2, waarmee wordt samengewerkt. Voor het geval de koopoptie niet wordt gelicht, verleent hij aan de VMSW en aan de sociale huisvestingsmaatschappij of -maatschappijen met een werkgebied waarin het woonproject gelegen is, een recht van voorkoop op deze woningen.

De voorwaarden van de verkoopbelofte en van het recht van voorkoop, onder meer de termijn voor de lichte van de koopoptie en de berekening van de koopprijs, worden geregeld in een overeenkomst die de begunstigde van de subsidie sluit:

- hetzij met de VMSW of met een sociale huisvestingsmaatschappij, wanneer met een van hen wordt samengewerkt;
- hetzij, in de andere gevallen, met het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering.

De overeenkomst bevat verder alle regelingen inzake de beschikbaarstelling van de woningen

aan de initiatiefnemer, bedoeld in § 2. Voor de verhuring of onderverhuring aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden gelden de bepalingen van artikel 91 tot 99 en, naar gelang van het geval, van artikel 100 of 101.

De overeenkomst met de VMSW of met een sociale huisvestingsmaatschappij wordt ter goedkeuring aan de Vlaamse regering voorgelegd.

§ 4. De Vlaamse regering stelt de bijzondere voorwaarden vast voor de subsidie vermeld in dit artikel.

#### **Artikel 76.** (21/07/2013- ...)

Behoudens toepassing van artikel 64, § 4, worden de bouwwerken die hij gerealiseerd heeft, ten voordele van het Vlaamse Gewest bezwaard met een hypotheek van de eerste rang ten belope van de subsidie, vermeerderd met de interesten tegen de wettelijke interestvoet, als waarborg voor de uitvoering van de prestaties waartoe de begunstigde van de subsidie zich verbonden heeft in de overeenkomst, vermeld in artikel 75, § 3.

De hypotheek wordt bij de vervreemding van de woningen doorgehaald, zoals door de Vlaamse regering bepaald.

Als de begunstigde van de subsidie erin toestemt, kan de hypotheek, vermeld in het eerste lid, gevestigd worden op andere onroerende goederen die hij in eigendom bezit. Ze kan, met instemming van de Vlaamse regering, ook vervangen worden door een bankgarantie ten belope van hetzelfde bedrag.

De bepalingen van het eerste lid zijn niet van toepassing als de bouwwerken vanaf de oprichting eigendom worden van het Vlaamse Gewest of van de initiatiefnemer, bedoeld in artikel 75, § 2, waarmee wordt samengewerkt.

#### **Artikel 77.** (... - ...)

De Vlaamse regering kan de waarborg van het Vlaamse Gewest hechten aan de leningen die de begunstigde van de subsidie aangaat of aan de kredieten die hij opneemt om de prestaties uit te voeren waartoe hij zich heeft verbonden. De waarborg bedraagt nooit meer dan 90 % van het oorspronkelijke bedrag van de lening of het krediet. Hij heeft enkel betrekking op de terugbetaling van het kapitaal.

### **AFDELING 3 HET GARANTIEFONDS VOOR HUISVESTING**

#### **Artikel 77bis.** (01/01/2012- 31/12/2019)

Er wordt een Garantiefonds voor Huisvesting opgericht.

Het Garantiefonds voor Huisvesting heeft rechtspersoonlijkheid. Het wordt opgericht als een Vlaamse openbare instelling van het type A in de zin van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof. De bepalingen van dat decreet zijn op het fonds van toepassing voor zover daar in dit decreet niet van afgeweken wordt.

Het Garantiefonds voor Huisvesting wordt beheerd door de Vlaamse Regering. Tussen het Garantiefonds voor Huisvesting en de VMSW wordt een overeenkomst gesloten met betrekking tot de terbeschikkingstelling aan het Garantiefonds voor Huisvesting van de nodige diensten, uitrusting, installaties en personeelsleden. De VMSW ontvangt daarvoor jaarlijks een kostenvergoeding lastens de begroting van het Garantiefonds voor Huisvesting.

### **Artikel 77ter. (... - ...)**

De middelen van het Garantiefonds voor Huisvesting zijn:

- 1° een jaarlijkse dotatie lastens de begroting van het Vlaamse Gewest;
- 2° het gebeurlijk saldo op het einde van het voorgaand begrotingsjaar op het Garantiefonds;
- 3° alle middelen die voortkomen uit de activiteiten van het Garantiefonds;
- 4° alle andere middelen die nuttig zijn in het kader van de taken van het Garantiefonds. In functie van deze taken kan de Vlaamse regering overeenkomsten sluiten met derden. (ing. decr. 20 december 2002, art. 23, l: 1 januari 2003) ]

### **Artikel 77quater. (... - ...)**

De Vlaamse regering kan aan het Garantiefonds voor Huisvesting de volgende taken toevertrouwen:

- 1° de betaling van de huurachterstallen voor woningen onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden;
- 2° de betaling van de huurgelden bij leegstand voor woningen onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden;
- 3° de financiering van werken, onder meer infra-structuurwerken, het bouwrijp maken van percelen, het oprichten van gemeenschapsvoorzieningen en wijkcentra, met inbegrip van alle handelingen die daarmee verband houden, voor zover ze kaderen binnen een woonproject onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden;
- 4° het nemen van zakelijke rechten op gronden of ander vastgoed waarop een initiatiefnemer woningen bouwt, die geheel of gedeeltelijk bestemd zijn als woonproject in zoverre dit niet door een derde gebeurt of het financieren van dergelijke zakelijke rechten, dit alles onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden;
- 5° eigenaar worden van woningen onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden;
- 6° de financiering van de actuele waarde van de woningen bij het einde van de in 4° bedoelde zakelijke rechten onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden;
- 7° de betaling van tussenkomsten voor woningen onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden.

Onder initiatiefnemer wordt niet alleen verstaan de initiatiefnemers nominatief vermeld in artikel 60, § 2, maar ook andere initiatiefnemers, bedoeld in artikel 75. (ing. decr. 20 december 2002, art. 23, l: 1 januari 2003) ]

### **Artikel 77quinquies. (14/05/2011- ...)**

De Vlaamse regering stelt de verdere regels vast betreffende de werking en het beheer van het Garantiefonds voor Huisvesting evenals de regels inzake afstand onder bezwarende titel van de rechten op grondreserves aan derden om woonprojecten te realiseren, voor zover ze aansluiten bij de taakstelling van het Garantiefonds voor Huisvesting.

De Vlaamse regering stelt jaarlijks een verslag op over de werking en het beheer van het Garantiefonds voor Huisvesting. Dit verslag wordt aan het Vlaams Parlement meegedeeld.

### **Artikel 77sexies. (... - ...)**

De woningen die worden gefinancierd via een tussenkomst van het Garantiefonds voor Huisvesting worden verhuurd onder de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden. (ing. decr. 20 december 2002, art. 23, l: 1 januari 2003) ]

## **[HOOFDSTUK IIIBIS SUBSIDIËRING VAN ERKENDE VERHUURDERSORGANISATIES (ing. decr. 9 november 2018, art. 69, l: 1 januari 2019)]**

### **Artikel 77septies. (01/01/2019- ...)**

§ 1. De Vlaamse Regering kan verhuurdersorganisaties erkennen waarvan de werking of een deelactiviteit wordt gesubsidieerd conform artikel 77octies.

Om erkend te kunnen worden moet ten minste aan al de volgende voorwaarden voldaan zijn:  
1° de verhuurdersorganisatie vertegenwoordigt private verhuurders of vastgoedmakelaars;  
2° de verhuurdersorganisatie is werkzaam in het Vlaamse Gewest;  
3° de verhuurdersorganisatie verbindt er zich toe de opdrachten uit te voeren die haar worden opgelegd door de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;  
4° de verhuurdersorganisatie verbindt er zich toe het toezicht van de Vlaamse Regering te aanvaarden.

De Vlaamse Regering stelt de procedure vast voor de erkenning en de intrekking van de erkenning. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden, onder meer wat representativiteit, schaalgrootte en regionale spreiding betreft.

§ 2. De erkende verhuurdersorganisaties dragen bij tot het helpen realiseren van het recht op wonen voor iedereen en behartigen de belangen van de verhuurders of vastgoedmakelaars op de privéhuurwoningmarkt.

De erkende verhuurdersorganisaties verstrekken op individuele of collectieve basis informatie en advies over alle aangelegenheden in verband met het verhuren van woningen. Ze kunnen juridische bijstand verlenen aan verhuurders.

§ 3. De Vlaamse Regering kan de erkenning van een verhuurdersorganisatie intrekken.

### **Artikel 77octies. (01/01/2019- ...)**

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking of deelactiviteiten van de erkende verhuurdersorganisaties, vermeld in artikel 77septies, of voor projecten met een aanvullend en/of vernieuwend karakter, uitgevoerd door erkende verhuurdersorganisaties of door andere actoren. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest mag nooit meer bedragen dan 100 % van de totale kosten.

## **HOOFDSTUK IV ANDERE STEUNMAATREGELEN**

### **AFDELING 1 SOCIALE LENINGEN EN WAARBORGEN**

#### **Artikel 78. (29/04/2019- 31/12/2019)**

§ 1. Het Vlaamse Gewest waarborgt, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering stelt, de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interest en de extra kosten van sociale

leningen toegestaan door:

- 1° de kredietmaatschappijen die, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, door de Vlaamse regering of door de rechtsvoorganger van de VMSW erkend zijn;
- 2° elke kredietinstelling, hiertoe erkend bij besluit van de Vlaamse regering.

De waarborg van het Vlaamse Gewest heeft ten hoogste betrekking op het gedeelte van de lening dat 60 % van de verkoopwaarde van de woning overschrijdt. De kredietinstelling houdt op de geleende bedragen een bijdrage in ten voordele van het « Waarborgfonds sociale leningen » dat wordt opgericht als een begrotingsfonds als vermeld in artikel 12, § 1, van het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof.

Aan het Waarborgfonds sociale leningen worden benevens voormelde bijdragen ook de ontvangsten die voortvloeien uit terugwinningen, de inkomsten uit de wederverkoop van ingekochte onroerende goederen en de intresten op belegde sommen toegewezen.

De middelen van het fonds kunnen enkel aangewend worden voor de roerende voorheffing op intrestenopbrengsten, bankkosten, tegemoetkomingen aan de kredietmaatschappijen en -instellingen ter uitvoering van de gewestwaarborg, alsook voor de aankoop van onroerende goederen.

De Vlaamse Regering stelt de gevallen vast waarbij, om bijzondere sociale redenen, de sommen die in het kader van de uitvoering van de waarborg, vermeld in het vierde lid, aan de kredietmaatschappijen en -instellingen werden betaald, niet worden teruggevorderd bij de kredietnemers.

Alle schulden, vorderingen en tegoeden van het Fonds voor de waarborgstelling met betrekking tot huisvesting, vermeld in artikel 28 en 32 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991, worden overgenomen door het Waarborgfonds sociale leningen. Op het fonds kan rechtstreeks worden beschikt door de rekenplichtige die de ontvangsten heeft gedaan.

De Vlaamse Regering regelt het beheer van het fonds en bepaalt de hoogte van de bijdrage, die in geen geval meer mag bedragen dan 0,5 % van de geleende bedragen.

Het geleende bedrag mag niet hoger zijn dan de verkoopwaarde van de woning. De Vlaamse regering stelt de overige voorwaarden vast, onder meer inzake de maximumverkoopwaarde van de woning, de minimum- en maximumnormen voor de woningen en de eigendomsvoorwaarden in hoofde van de ontlener.

De kredietmaatschappijen, vermeld in het eerste lid, 1°, kunnen ook leningen toestaan aan leners ter financiering van vroeger aangegane schulden, voor de renovatie, de koop of de bouw van hun woning, onder de voorwaarden die door de Vlaamse Regering worden bepaald.

§ 2. Het Vlaamse Gewest waarborgt, binnen het plafond vermeld in de begrotingsdecreten, en onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering stelt, de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interest en de extra kosten van de kredieten aangegaan door de in § 1, eerste lid, 1°, vermelde kredietmaatschappijen. De onder deze voorwaarden opgenomen kredieten zijn voor 100 % gewaarborgd.

§ 3. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder de kredietmaatschappijen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder sociale woonorganisaties,

vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens dit decreet, kredietmaatschappijen als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, uitgezonderd, en verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringbemiddeling en de distributie van verzekeringen, kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van een kredietmaatschappij als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, gezamenlijk voor ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de kredietmaatschappij.

De kredietmaatschappij wendt de netto-opbrengst van de participatie, vermeld in het eerste lid, aan voor de financiering van de sociale leningen, vermeld in dit decreet.

§ 4. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast voor het interne beheer en het rekeningstelsel dat de kredietmaatschappijen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, hanteren.

§ 5. Bij uitwinning of ter voorkoming van een uitwinning van de waarborg vermeld in artikel 78, § 2, kan de Vlaamse Regering het VWF opdracht geven tot overname van de activa en passiva van de in artikel 78, § 1, eerste lid, 1°, vermelde kredietmaatschappijen.

§ 6. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit artikel of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2, en titel 5, van het Wetboek van Economisch Recht.

#### **Artikel 79.** (29/04/2019- ...)

§ 1. De Vlaamse regering stelt voor elk van de verrichtingen, vermeld in § 2, de voorwaarden vast waaronder woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een bijzondere sociale lening kunnen aangaan bij de VMSW of bij het VWF. Ze bepaalt onder meer de berekeningswijze van de sociale interestvoeten en de voorwaarden voor de periodieke herziening van die interestvoet. De interestvoet en de herziening ervan zijn gekoppeld aan het inkomen.

§ 2. De VMSW en het VWF zijn ertoe gemachtigd om aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden leningen als vermeld in paragraaf 1 toe te staan die bestemd zijn voor de financiering van een of meer van de volgende verrichtingen :

1° ...;

2° de aankoop of het behoud van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning;

3° de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning;

De VMSW en het VWF kunnen in verhouding tot de gezinsgrootte een extra interestvermindering toekennen die de Vlaamse regering bepaalt.

§ 3. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit artikel of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 en 4, en titel 5, van het Wetboek van Economisch Recht.

#### **Artikel 79bis.** (01/01/2019- ...)

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een renteloze huurwaarborglening kunnen aangaan en duidt een of meerdere instanties aan die instaan voor het verstrekken van die lening namens het Vlaamse Gewest.

Binnen de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven zijn, kan het Vlaamse Gewest een toelage verlenen aan de instantie of instanties, vermeld in het eerste lid, ter financiering van de distributie en beheer van de huurwaarborgleningen, vermeld in het eerste lid. De Vlaamse Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de voormelde toelage vast.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit artikel of in de besluiten genomen ter uitvoering ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 1 en 4, en titel 5, van het Wetboek van Economisch Recht.

**Artikel 80.** (07/06/2019- ...)

De Vlaamse regering kan, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, onder de door haar te bepalen voorwaarden en ten belope van een door haar te bepalen bedrag, de terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van de interesten van hypothecaire leningen geheel of gedeeltelijk ten laste leggen van het Vlaamse Gewest als de leners niet in staat zijn hun contractuele verplichtingen na te komen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, onvrijwillige werkloosheid, onvrijwillige stopzetting van een zelfstandige activiteit of overlijden. De lening moet betrekking hebben op een woning die de lener zelf bewoont of zal bewonen en waarvan de verkoopwaarde niet hoger ligt dan het bedrag dat de Vlaamse regering bepaalt. De lener mag bovendien geen andere woning in volle eigendom bezitten, tenzij ze ongeschikt is.

Het Vlaamse Gewest kan bij overeenkomst met de verzekeraar de verzekeringspremies voor zijn rekening nemen. (Dit artikel treedt in werking op 1 mei 1998. Zie: B.V.R. 12 mei 1998, B.S., 28 juli 1998)

## **AFDELING 2 TEGEMOETKOMINGEN**

**Artikel 81.** (18/05/2019- ...)

§ 1. De Vlaamse regering kan, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, tegemoetkomingen verlenen, zoals bedoeld in artikel 82 en 83, om woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden in staat te stellen een woning te bouwen, te huren of te kopen of hun woning te renoveren, te verbeteren of aan te passen.

De tegemoetkomingen die in deze afdeling worden vermeld, kunnen enkel worden verleend wanneer de alleenstaande of het gezin voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt. Naar gelang van het geval moet de huurprijs van de woning of de waarde of omvang ervan in overeenstemming zijn met de normen die de Vlaamse regering vaststelt.

In afwijking van het tweede lid kan een tegemoetkoming in de kosten, zoals vermeld in artikel 83, verleend worden aan de eigenaar-verhuurder die werken uitvoert aan de door hem verhuurde woning.

De Vlaamse regering bepaalt de bijzondere voorwaarden voor de toepassing van deze afdeling.

§ 2. De openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen ervan, kunnen het deel van de huurprijs dat overeenstemt met de hulp die zij voor de huisvesting van de betrokken gezinnen verlenen, rechtstreeks betalen aan de gemeenten en de sociale woonorganisaties die woningen verhuren overeenkomstig titel VII.

Als een tegemoetkoming wordt verleend overeenkomstig artikel 82, betaalt het Vlaamse Gewest deze, met toepassing van het eerste lid, aan het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of aan de vereniging van die centra.

**Artikel 82.** (01/01/2008- 31/12/2020)

Om het verlaten van een voor bewoning ongeschikte of onaangepaste woning aan te moedigen kan er, met toepassing van artikel 81, een tegemoetkoming in de installatiekosten en in de huurprijs worden verleend ten behoeve van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden om een



woning te huren die voldoet aan de volgende drie voorwaarden:

- 1° de woning is geschikt om in te wonen;
- 2° de woning is aangepast aan de gezinssamenstelling;
- 3° de woning is aangepast aan de fysieke mogelijkheden van de huurder.

Als de betrokken huurders een sociale huurwoning, als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 22°, a) en c), krijgen toegewezen of hun oorspronkelijk ongeschikte of onaangepaste woning opnieuw betrekken nadat ze werd gerenoveerd of aangepast met toepassing van artikel 18 of 90, kan enkel de tegemoetkoming in de installatiekosten, vermeld in het eerste lid, worden verleend.

De in dit artikel vermelde tegemoetkoming kan, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering bepaalt, worden toegekend aan dakloze gezinnen of alleenstaanden.

Zonder een voor bewoning ongeschikte of onaangepaste woning te hebben verlaten kan aan de woonbehoeftige gezinnen en alleestaanden die een geschikte en aangepaste woning huren een tegemoetkoming in de huurprijs worden verleend, voorzover geen sociale huurwoning als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 22°, a) en c), wordt betrokken. De Vlaamse regering bepaalt nader de voorwaarden en de bepalingen terzake.

### **Artikel 83. (... - ...)**

Om de verwerving en/of de renovatie, de verbetering en de aanpassing van woningen aan te moedigen, kan er, met toepassing van artikel 81, een tegemoetkoming in de kosten worden verleend ten behoeve van:

1° woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die een ongeschikte woning of een ongeschikt gebouw renoveren, of kopen en renoveren;

2° woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die een sociale koopwoning, of een woning die beantwoordt aan de woonkwaliteitsnorm, kopen van een initiatiefnemer, vermeld in artikel 60, § 2, of die een woning bouwen dan wel een nieuwe woning in de privé-sector kopen;

3° woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die verbeteringswerkzaamheden of aanpassingswerkzaamheden, andere dan bedoeld in 4°, uitvoeren aan hun woning;

4° woonbehoeftige bejaarden en personen met een handicap die hetzij zelf hun woning aanpassen aan hun fysieke mogelijkheden, hetzij inwonen bij een bloed- of aanverwant tot de tweede graad die de woning aanpast aan hun fysieke mogelijkheden.

De tegemoetkoming in de kosten van verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden en de tegemoetkoming in de kosten van de aanpassing van woningen aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of van personen met een handicap, kunnen zowel aan de eigenaar als aan de huurder van de woning worden verleend. Met het inkomen van de bloed- of aanverwant, vermeld in het eerste lid, 4°, wordt geen rekening gehouden, behalve als deze de echtgenoot is van de persoon aan wiens fysieke mogelijkheden de woning wordt aangepast. De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden waaronder deze tegemoetkoming wordt verstrekt.

Als de Vlaamse regering een tegemoetkoming verleent voor het bouwen van een woning of voor het kopen van een nieuwe woning in de privé-sector, dan maakt ze onderscheid naargelang de woning al dan niet gelegen is in een woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

(Dit artikel treedt in werking op 1 maart 2001. Zie: B.V.R. 23 februari 2001, B.S., 14 maart 2001)

## **[HOOFDSTUK V VERSCHULDIGDE VERGOEDING WEGENS NIET-NALEVING VAN VERBINTENISSEN (verv. decr. 14 oktober 2016, art. 36, I: 24 april 2017)]**

### **Artikel 84. (18/05/2019- ...)**

Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 34, § 3, eerste lid, 2°, de sociale koopwoning, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, verhuren of er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen, betalen ze een vergoeding die de Vlaamse Regering bepaalt en die in verhouding is met de overheidsinvesteringen. De vergoeding wordt toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting.

Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 34, § 3, eerste lid, 2°, de sociale koopwoning, binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, verhuren of er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen en als de sociale woonorganisatie een korting op de verkoopprijs heeft toegestaan, vordert de sociale woonorganisatie, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, een vergoeding die in verhouding is met de toegestane korting en die de Vlaamse Regering vaststelt. De vergoeding komt toe aan de sociale woonorganisatie.

Als overeenkomstig boek III, titel VI, hoofdstuk VI, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek, een recht van wederinkoop in de verkoopakte is opgenomen en de verkoper dat recht uitoefent, is de regeling, vermeld in het eerste en tweede lid, niet van toepassing.

## **HOOFDSTUK VI ANDERE INSTRUMENTEN**

### **AFDELING 1 RECHT VAN VOORKOOP**

#### **Artikel 85. (03/08/2019- 31/12/2020)**

§ 1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 18, § 2, of artikel 90, § 3, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht.

Onverminderd het eerste lid, krijgen het Vlaams Woningfonds, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op:

1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, § 1, van het Heffingsdecreet, of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, § 1, van het Heffingsdecreet;

2° de woning, bedoeld in artikel 19, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse regering bepaalde termijn;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse regering te bepalen bijzonder gebied.

Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 86, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.

Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten :

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan;

2° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen;

3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;

4° de aankoop van een woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het vierde lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.

§ 2. ...

§ 3. ...

§ 4. De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op dit recht van voorkoop.

§ 5. In de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet Grond- en Pandenbeleid, ten minste 9% bedraagt, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren en Vlabinvest apb het recht van voorkoop, vermeld in § 1, tweede lid, slechts uitoefenen na een positief advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de woning of het perceel waarop het recht van voorkoop van toepassing, gelegen is. Het advies vanwege het college van burgemeester en schepenen moet gemotiveerd zijn en minstens de redenen aangeven volgens dewelke het betrokken project voor sociaal wonen geen meerwaarde zou opleveren.

De Vlaamse Regering stelt de lijst van de gemeenten, vermeld in het eerste lid, vast bij elke voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 22bis, § 2, eerste lid.

De sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en Vlabinvest apb vragen het in het eerste lid vermelde advies binnen twintig dagen nadat ze in kennis werden gesteld van de geplande verkoop. Wanneer het advies negatief is, zien de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds of Vlabinvest apb af van het recht van voorkoop. Wordt geen advies gegeven binnen een termijn van twintig dagen, dan wordt het advies geacht gunstig te zijn.

§ 6. Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.

#### **Artikel 86. (23/12/2016- ...)**

Willen twee of meer begunstigden hun recht van voorkoop uitoefenen dan wordt het goed in de hierna vermelde volgorde toegewezen :

- 1° de sociale huisvestingsmaatschappij;
- 2° de VMSW;
- 3° Vlabinvest apb;
- 4° de gemeente;
- 5° het Vlaams Woningfonds;
- 6° de sociale verhuurkantoren.

Wanneer het goed gelegen is in het werkgebied van meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen bepaalt de Vlaamse Regering volgens de regels die zij vaststelt, in welke volgorde die sociale huisvestingsmaatschappijen hun recht van voorkoop kunnen uitoefenen. Deze volgorde wordt hen door het e-voorkooploket, bedoeld in artikel 2, 7°, van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten meegedeeld samen met het aanbod of melding van openbare verkoop.

#### **Artikel 87. (01/10/2012- ...)**

...

## **Artikel 88.** (01/10/2012- ...)

...

## **Artikel 89.** (01/10/2012- ...)

Wanneer een begunstigde van een recht op voorkoop, bedoeld in artikel 85, § 1, eerste lid gebruik maakt van dit recht, wordt de verkoopprijs, verminderd met een bedrag dat gelijk is aan het resultaat van de volgende formule:

$sb - (a \times sb/27)$ , waarbij  $sb$  staat voor het subsidiabele bedrag van de kosten voor de renovatie-, verbeterings- of aan-passingswerken, en  $a$  voor het aantal volledige jaren gedurende de welke de begunstigde van het recht op voorkoop de beschikking had over de woning.

## **AFDELING 2 SOCIAAL BEHEER VAN WONINGEN**

### **Artikel 90.** (03/08/2019- 31/12/2020)

§ 1. In dit artikel wordt verstaan onder de woningbezitter: de volle eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht of de vruchtgebruiker, naargelang van het geval.

§ 2. De gemeente verkrijgt onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, een sociaal beheersrecht over de woning die minstens twee jaar opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26, § 1, van het Heffingsdecreet, of, als de woningbezitter ze niet zelf bewoont, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 25, § 1, van het Heffingsdecreet.

De gemeente die overweegt om een sociaal beheersrecht te vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, kan met een beveiligde zending het verzoek richten tot de woningbezitter om binnen een termijn van maximaal een maand toegang te verlenen tot de woning. Als de toegang geweigerd wordt of na het verstrijken van de termijn van een maand kan de burgemeester, met behoud van de toepassing van het derde lid, bij bevel machtiging verlenen om de woning zonder toestemming te bezoeken tussen acht uur en twintig uur.

Als de woning bewoond is, wordt het verzoek, vermeld in het tweede lid, gericht aan de bewoner. Het bevel van de burgemeester, vermeld in hetzelfde lid, kan in dat geval maar worden uitgevoerd als de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.

De gemeente die een sociaal beheersrecht wil vestigen op een woning als vermeld in het eerste lid, maakt met een beveiligde zending haar voornemen bekend aan de woningbezitter en nodigt hem uit zijn opmerkingen aan de gemeente te bezorgen binnen een termijn van een maand. Als de woningbezitter zijn opmerkingen bezorgt, kan hij vragen om mondeling gehoord te worden. De gemeente neemt een beslissing, waarbij ze rekening houdt met de opmerkingen die ze ontvangen heeft, en met de elementen die eventueel op de hoorzitting aangebracht zijn, of, bij gebrek aan opmerkingen of een hoorzitting, na het verstrijken van de termijn van een maand. De gemeente brengt de woningbezitter binnen zes maanden na de bekendmaking van het voornemen met een beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing.

§ 3. Vanaf de datum van de schriftelijke kennisgeving van de beslissing, vermeld in paragraaf 2, vierde lid, beschikt de gemeente gedurende een termijn van negen jaar over de bevoegdheid om de woning te beheren, met inbegrip van het recht om ze te verhuren als sociale huurwoning met toepassing van de bepalingen van titel VII.

Met het oog op de verhuring zorgt de gemeente ervoor dat de woning minstens voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld krachtens artikel 5. De gemeente kan daarvoor de nodige

renovatiwerkzaamheden uitvoeren.

Zolang er geen werkzaamheden worden uitgevoerd, kan de gemeente een beslissing nemen om het sociaal beheersrecht te beëindigen.

Als de termijn, vermeld in het eerste lid, niet volstaat om de kosten van de werkzaamheden, vermeld in het tweede lid, de jaarlijkse vergoeding, vermeld in paragraaf 4, en de normale beheerskosten te recupereren, wordt hij verlengd met de termijn die de gemeente nodig acht om de voormelde kosten te recupereren. De Vlaamse Regering stelt de werkzaamheden vast waarvan de kosten in aanmerking komen voor de eventuele verlenging van de termijn en kan een nadere omschrijving vaststellen van het begrip "normale beheerskosten".

Als er daarentegen op het einde van de termijn, vermeld in het eerste lid, een batig saldo is, wordt dat saldo uitgekeerd aan de woningbezitter.

§ 4. De woningbezitter ontvangt vanaf de schriftelijke kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, een jaarlijkse vergoeding die overeenkomt met de onroerende voorheffing, vermeld in artikel 1.1.0.0.2, eerste lid, 14°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013.

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, wordt jaarlijks uitgekeerd op de verjaardag van de schriftelijke kennisgeving, vermeld in paragraaf 3, eerste lid.

§ 5. De woningbezitter kan tegen de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht en tegen de uitoefening ervan beroep instellen bij de Vlaamse Regering. Het beroep schort de uitoefening van het sociaal beheersrecht niet op.

De Vlaamse Regering regelt de procedure om het beroep in te stellen en te behandelen.

§ 6. De woningbezitter is verplicht de huurovereenkomsten na te leven die de gemeente heeft gesloten.

De bewoner die de woning in kwestie als laatste bewoonde voor de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht, en die voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, krijgt een absolute prioriteit bij de toewijzing van de woning.

§ 7. De woningbezitter kan het sociaal beheersrecht voor het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 3, eerste of vierde lid, beëindigen als hij alle kosten die door de gemeente terugvorderbaar zijn, betaald heeft en hij aan de zittende huurder een huurovereenkomst als vermeld in artikel 3, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek aangeboden heeft, met een huurprijs die hoogstens 120 % van de laatst betaalde huurprijs bedraagt.

Als de zittende huurder het aanbod weigert, kan de woning vrij te huur aangeboden worden.

§ 8. Zowel de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht als de beëindiging van het sociaal beheersrecht wordt overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder. De overschrijving gebeurt met een akte waaraan de burgemeester authenticiteit verleent. De Vlaamse Regering stelt het model van die akte vast

## **TITEL VII DE VERHURING VAN WONINGEN IN DE SOCIALE SECTOR**

### **HOOFDSTUK I GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN INZAKE DE SOCIALE HUURWONINGEN**

**Artikel 91.** (18/05/2019- 31/12/2019)

§ 1. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de sociale huurwoningen, met uitzondering van de woningen die :

- 1° als serviceflats beschikbaar worden gesteld in het kader van het Vlaams Welzijnsbeleid;
- 2° gefinancierd zijn met middelen van Vlabinvest apb of gefinancierd werden met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
- 3° onder de voorwaarden, gesteld door de Vlaamse Regering, worden verhuurd aan openbare besturen, aan welzijnsorganisaties of aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent;
- 4° worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan de categorieën van personen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§ 2. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen, met inachtneming van de bepalingen van deze titel. De Vlaamse Regering kan specifieke voorwaarden vaststellen voor de woningen die worden verhuurd door :

- 1° de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 2° het VWF, na advies van het VWF;
- 3° de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;
- 4° de OCMW's en de welzijnsverenigingen, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;
- 5° de sociale verhuurkantoren.

§ 3. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in deze titel of in de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet.

#### **Artikel 92.** (01/01/2019- 31/12/2019)

§ 1. Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die ten minste de hierna vermelde gegevens en regelingen bevat :

- 1° de datum waarop de woning beschikbaar wordt gesteld en waarop de huurovereenkomst ingaat;
- 2° de identiteit van de huurder van de sociale huurwoning, alsmede van de inwonende minderjarige kinderen;
- 3° de duur van de huur en de mogelijkheid tot opzegging van de huurovereenkomst, alsook, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, de proefperiode van maximaal twee jaar. De proefperiode heeft als doel tijdens de duur van de proefperiode de huurder te evalueren, nauwgezet op te volgen en eventueel bij te sturen. Artikel 98, § 3, geldt onverkort tijdens de proefperiode;
- 4° de verplichtingen van enerzijds de verhuurder en anderzijds de huurder van de sociale huurwoning;
- 5° de elementen voor de berekening van de bedragen die de huurder van de sociale huurwoning moet betalen, aan wie en de manier waarop die betaling plaatsvindt;
- 6° ...
- 7° de territoriaal bevoegde rechtbank bij geschil.

De Vlaamse Regering stelt een typehuurovereenkomst vast. Van de typehuurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De huurders, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a), b) en c), met uitzondering van de inwonende kinderen die meerderjarig worden, ondertekenen de huurovereenkomst. De feitelijke partner die de huurovereenkomst in de hoedanigheid van huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), heeft ondertekend, hoeft de huurovereenkomst niet opnieuw te ondertekenen als huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, b).

§ 2. De verhuurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na :

1° bij het aangaan van de huurovereenkomst te goeder trouw en onverwijld aan de huurder de te betalen huurprijs meedelen en een indicatie geven van de huurlasten;

2° de sociale huurwoning die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5, ter beschikking stellen van de huurder en ervoor zorgen dat de sociale huurwoning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5;

3° de sociale huurwoning onderhouden in zodanige staat dat ze kan dienen tot het gebruik waartoe ze is bestemd en de herstellingen uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is volgens de typeovereenkomst.

§ 3. De huurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na :

1° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen;

2° alleen toestaan dat een persoon op duurzame wijze in de sociale huurwoning komt bijwonen als dat in overeenstemming is met de vereiste, vermeld in artikel 95, § 1, tweede lid, en de duurzame bijwoning melden aan de verhuurder;

2° bis alleen een tijdelijke bijwoning, waarbij de persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de sociale huurwoning of er zich domicilieert, toestaan als dat niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is, en de tijdelijke bijwoning melden aan de verhuurder;

3° de huurprijs betalen;

4° de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als de verhuurder hierom verzoekt;

5° de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader;

6° voor zover de huurder een sociale woning betreft, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente als vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, over een taalvaardigheid van het Nederlands beschikken die overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. De Vlaamse Regering bepaalt vanaf wanneer de huurder aan de verplichting moet voldoen en de wijze waarop de taalvaardigheid wordt vastgesteld;

7° voor zover de huurder een sociale woning betreft, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente als vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, over een taalvaardigheid van het Nederlands beschikken die overeenstemt met niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. De Vlaamse Regering bepaalt vanaf wanneer de huurder aan de verplichting moet voldoen en de wijze waarop de taalvaardigheid wordt vastgesteld;

8° ...;

9° de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

10° voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst als vermeld in artikel 95, § 1, vijfde lid, heeft ondertekend, de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst;

11° instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de verhuurder dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht;

12° instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft, of als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat.

Als de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, niet worden nagekomen, dan kan de verhuurder, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, de huurder van een sociale huurwoning, mits de laatstgenoemde daarmee instemt, begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen.

Als de huurder aantoonbaar dat hij blijvend niet kan voldoen aan de verplichting, vermeld in het eerste lid, 6° en 7°, omdat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft of over beperkte cognitieve vaardigheden beschikt, wordt hij vrijgesteld van die verplichting. De Vlaamse

Regering bepaalt de wijze waarop de huurder dat kan aantonen. De Vlaamse Regering bepaalt een uitstelregeling voor de huurder die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan voldoen aan de verplichting.

**Artikel 93.** (18/05/2019- 31/12/2019)

§ 1. De verhuurder houdt een kandidatenregister bij dat de identiteit vermeldt van alle kandidaat-huurders, alsook van de huurders aan wie in de loop van het lopende en het vorige kalenderjaar een sociale huurwoning werd toegewezen. De inschrijving gebeurt in volgorde van de indiening van de aanvragen.

Op het ogenblik van de inschrijving moet de kandidaat-huurder, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, aantonen dat hij :

1° voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

2° ...;

3° ...;

4° ...

5° ingeschreven is in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of ingeschreven is op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.

Het register maakt verder melding van het bestaan van eventuele prioriteiten en toewijzingsregels als vermeld in artikel 95.

Behalve wanneer de kandidaat-huurder uitdrukkelijk en schriftelijk te kennen geeft dat zijn kandidatuur enkel betrekking heeft op sociale huurwoningen in een welbepaald gebied of op sociale huurwoningen die voldoen aan specifieke kenmerken, geldt de inschrijving voor alle sociale huurwoningen van de verhuurder, dat wil zeggen voor zover deze sociale huurwoningen overeenstemmen met het door de kandidaat-huurder gewenste type van woning.

De verhuurder brengt de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte van de huurdersverplichting, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°.

§ 2. De verhuurder houdt een woningregister bij waarin al zijn sociale huurwoningen zijn opgenomen, met vermelding van de specifieke kenmerken ervan. Voor de woningen waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt, wordt eveneens de vervaldatum vermeld van de rechten die hij erop heeft.

§ 3. De Vlaamse regering kan de invoering regelen van een centraal woningregister met betrekking tot de sociale huurwoningen, hetzij op het niveau van het Vlaamse Gewest, hetzij op het niveau van gebieden die ze omschrijft.

In dat geval bezorgen de sociale woonorganisaties, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de openbare centra voor algemeen welzijn en de welzijnsverenigingen alle daartoe noodzakelijke gegevens aan de entiteit die de Vlaamse Regering aanwijst.

**Artikel 94.** (... - 31/12/2019)

De Vlaamse regering bepaalt de vorm en de inhoud van de registers bedoeld in artikel 93, de wijze waarop deze registers worden bijgehouden en periodiek bijgewerkt en hoe het toezicht erop wordt georganiseerd.

Elke huurder en kandidaat-huurder van een sociale huurwoning beschikt over een inzagerecht



met betrekking tot de registers waarin hij is ingeschreven en hij kan zich daarvoor laten bijstaan. De Vlaamse regering regelt het inzagerecht.

**Artikel 95.** (29/04/2019- 31/12/2019)

§ 1. De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij aantoont dat hij :

1° voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

2° ...;

3° ...;

4° ...

5° ingeschreven is in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of ingeschreven is op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.

Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoont dat hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen, en als de toetreding niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is.

De verhuurder verleent voorrang aan degenen die hij opnieuw moet huisvesten overeenkomstig de bepalingen van artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, en artikel 60, § 3, en aan de personen, vermeld in artikel 90, § 1, vierde lid.

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het bevoegd orgaan van de verhuurder, rekening houdend met :

1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging, huurprijs en vaste huurlasten van de woning;

2° de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4, § 2;

3° het toewijzingsreglement dat in voorkomend geval een lokale invulling geeft aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het vierde lid en besteedt bij de vaststelling van de prioriteiten en regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen extra aandacht aan kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen of moeten verhuizen naar een aangepaste woning. De Vlaamse Regering kan een toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst die gesloten wordt tussen de kandidaat-huurder en een welzijnsorganisatie.

Bij de toewijzing van een sociale huurwoning door een sociaal verhuurkantoor kan het sociaal verhuurkantoor de toewijzing van een woning weigeren als het vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nader bepalen op welke wijze het sociaal verhuurkantoor die weigering kan toepassen.

De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure in voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm van het indienen van een bezwaarschrift door de kandidaathuurder, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het bezwaarschrift.

§ 2. Het toewijzingsreglement, vermeld in § 1, vierde lid, 3°, komt tot stand in overleg met de gemeente of binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband legt de procedure van de totstandkoming vast. Ze betrekken bij de totstandkoming de relevante lokale actoren.

Het toewijzingsreglement wordt samen met het administratieve dossier ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

De goedkeuring wordt geweigerd als het toewijzingsreglement de wetten en decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang schaadt. De beslissing tot goedkeuring of tot weigering van de goedkeuring wordt gemotiveerd. Ze wordt genomen binnen negentig kalenderdagen na de ontvangst van het verzoek tot goedkeuring.

Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente is betekend, is de goedkeuring verworven.

Bij ontstentenis van een toewijzingsreglement gelden de door de Vlaamse Regering vastgestelde prioriteiten en toewijzingsregels.

#### **Artikel 96.** (... - 31/12/2019)

§ 1. De huurder van een sociale huurwoning moet tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in artikel 95. De Vlaamse regering kan daarop evenwel algemene uitzonderingen toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties.

De Vlaamse regering bepaalt de overige voorwaarden waaraan de huurder van een sociale huurwoning blijvend moet voldoen.

§ 2. De huurder mag de bestemming, vermeld in de huurovereenkomst, niet wijzigen, tenzij met instemming van de verhuurder. Hij mag de huur niet overdragen, noch zijn woning geheel of, behalve met instemming van de verhuurder, gedeeltelijk onderverhuren.

#### **Artikel 97.** (21/04/2018- 31/12/2019)

§ 1. De huurder stelt bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen. De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden dienaangaande.

§ 2. De Vlaamse Regering bepaalt, met inachtneming van de navolgende bepalingen, welke kosten en vergoedingen ten laste van de verhuurder en de huurder kunnen worden gelegd en welke regels gelden voor de inning en de controle erop.

Alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, die in de huurovereenkomst zijn omschreven, komen ten laste van de huurder ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen. Ze zijn niet begrepen in de huurprijs.

Alle lasten die betrekking hebben op het bezit en de uitoefening van zakelijke rechten op het onroerend goed komen ten laste van de verhuurder.

§ 3. De verhuurder kan een billijk deel van het financiële voordeel dat de huurder geniet door het gebruik van hernieuwbare energiebronnen als vermeld in artikel 1.1.3, 65°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, recupereren via een periodieke vergoeding. Die vergoeding kan pas worden aangerekend nadat de installatie in gebruik is genomen.

De periodieke vergoeding, vermeld in het eerste lid, mag nooit meer bedragen dan het werkelijke voordeel dat de huurder in diezelfde periode heeft genoten en kan forfaitair berekend worden op basis van een installatie die afgestemd is op een normaal verbruik.

De periodieke vergoeding is maximaal de som van de jaarlijkse lineaire afschrijving van de investering over de verwachte levensduur van de installatie, en de jaarlijkse financierings-, beheers-, onderhouds- en herstellingskosten naar verhouding van de periode die wordt

aangerekend.

Als de verhuurder een vergoeding ontvangt die hoger is dan het maximale bedrag, vermeld in het tweede en derde lid, betaalt hij het te veel geïnde bedrag terug aan de huurder.

De Vlaamse Regering bepaalt de berekeningswijze van de periodieke vergoeding, alsook de gevallen waarbij de periodieke vergoeding verminderd of niet aangerekend wordt.

§ 4. De verhuurder of een door hem aangestelde onafhankelijke deskundige stelt een omstandige plaatsbeschrijving op zowel bij de aanvang als bij de beëindiging van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving bij de aanvang wordt bij de huurovereenkomst gevoegd. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de verhuurder en de huurder. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.

De huurder betaalt maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving, vermeld in het eerste lid, geplafonneerd tot een bedrag dat de Vlaamse Regering vaststelt.

#### **Artikel 97bis.** (01/03/2017- 31/12/2019)

§ 1. Dit artikel is niet van toepassing op de huurovereenkomsten die sociale verhuurkantoren sluiten.

§ 2. De huurovereenkomsten die gesloten worden vanaf de datum die de Vlaamse Regering bepaalt, hebben een duur van negen jaar.

Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder geen negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op de duur van de huurovereenkomst, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of die wachten op een aangepaste woning, of als er een renovatie van de woning in kwestie gepland is.

In afwijking van het eerste lid wordt een huurovereenkomst gesloten voor onbepaalde duur als de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of van een andere verhuurder in het kader van een renovatieproject, op voorwaarde dat de initiële huurovereenkomst in werking trad voor de datum, vermeld in het eerste lid.

Als een huurder met een initiële huurovereenkomst die gesloten is na de datum, vermeld in het eerste lid, een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, mag de duur van die laatste huurovereenkomst, vermeerderd met de duur van de initiële huurovereenkomst, niet langer zijn dan negen jaar of negen jaar, vermeerderd met een aangevatte verlengperiode, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft.

§ 3. De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

In afwijking van het eerste lid wordt de duur van negen jaar eenmalig verlengd met drie jaar als er een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), in de woning verblijft uitsluitend als de grens, vermeld in het eerste lid, bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van

zijn inkomen.

In afwijking van het eerste en het tweede lid wordt de duur van de huurovereenkomst telkens met drie jaar verlengd als een huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), mantelzorg als vermeld in artikel 2, 11°, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, verleent aan of ontvangt van een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) of b), uitsluitend als de grens, vermeld in het eerste lid, bereikt of overschreden wordt door het in rekening brengen van het inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c).

Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, vervuld is, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst.

Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, niet vervuld is, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar. De huurovereenkomst wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, niet vervuld is. Als de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, vervuld is, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van een verlengde periode.

De huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) of b), kan de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken als:

1° hij aantooit dat het huidige inkomen van de huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;

2° hij aantooit dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervalddag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;

3° hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte.

§ 4. De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als de huurder een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De verhuurder betekent een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van de huurovereenkomst. De Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder onderbezette woning en onder dezelfde omgeving en aan welke voorwaarden de aangeboden woning moet voldoen.

Als de huurder geen onderbezette woning bewoont of hij krijgt geen aangepast aanbod voorafgaand aan de opzegging, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van drie jaar. De huurovereenkomst zal telkens met drie jaar worden verlengd als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, niet vervuld zijn. Als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, vervuld zijn, betekent de verhuurder een opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden waarvan de laatste dag samenvalt met de vervalddag van een verlengde periode.

De huurder kan de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken als de huurder van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens redenen die te maken hebben met woonbehoefte.

§ 5. Als de verhuurder niet ingaat op het verzoek, vermeld in paragraaf 3, zesde lid, en paragraaf 4, derde lid, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder. De Vlaamse Regering bepaalt de termijnen en de procedure voor het instellen van het verzoek tot intrekking van de opzegging en van het beroep.

**Artikel 97ter.** (01/03/2017- ...)

De duur van de huurovereenkomst die een sociaal verhuurkantoor sluit met een huurder, bedraagt negen jaar, tenzij het sociaal verhuurkantoor zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken.

**Artikel 98.** (01/11/2017- 31/12/2019)

§ 1. De huurovereenkomst wordt in de volgende gevallen van rechtswege ontbonden :

1° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), overlijdt;

2° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), de huurovereenkomst heeft opgezegd of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd.

3° als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), samen met zijn gezinsleden, ten gevolge van een verhuis naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

Als er bij een ontbinding als vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, nog een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), heeft vernomen of waarop de verhuurder heeft vastgesteld dat die huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder dat hij de huurovereenkomst heeft opgezegd. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de voormelde termijn te verlengen tot maximaal vijf jaar.

De huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), kan melden aan de verhuurder dat de ontbinding sneller moet plaatsvinden dan de termijnen, vermeld in het tweede lid, op voorwaarde dat hij dat ten minste drie maanden voor de gewenste datum van ontbinding van de huurovereenkomst aan de verhuurder meldt en er minimaal drie maanden verlopen tussen de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden, de opzegging of de vaststelling dat de huurwoning niet meer als hoofdverblijfplaats wordt betrokken, en de ontbinding van de huurovereenkomst. Het is niet toegestaan dat er tijdens de termijn in afwachting van de ontbinding van de huurovereenkomst extra personen in de sociale huurwoning komen wonen.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is en er blijft geen huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), over, vindt de ontbinding plaats op de eerste dag van de maand die volgt op datum van het overlijden.

Als de huurovereenkomst opgezegd is conform artikel 97bis, § 3 en § 4, geldt in afwijking van het tweede lid als datum van beëindiging van de huurovereenkomst de vervaldag van de huurovereenkomst of van de verlenging van de huurovereenkomst.

De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden ten aanzien van de huurder die de sociale huurwoning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft en die geen opzegging heeft gegeven.

Als het eerste lid, 3°, van toepassing is, vindt de ontbinding plaats op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

§ 2. Een huurder kan te allen tijde de huurovereenkomst opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt enkel in zijn hoofde.

Voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b), die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurders die de huurovereenkomst opzeggen, geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven.

In afwijking van het tweede lid geldt voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid,

34°, a) en b), een opzeggingstermijn van een maand als hij opgenomen wordt in een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 37 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of in een voorziening met residentiële opvang als bepaald door de Vlaamse Regering.

§ 3. Met behoud van de toepassing van artikel 97bis kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen in de hierna vermelde gevallen :

1° als de huurder van een sociale huurwoning niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 96, § 1;

2° bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen, met uitzondering van de verplichting, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 1°, 2° en 9°, wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming;

3° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, onrechtmatig voordelen, verleend bij de bepalingen van deze titel, heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden. In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

Als de tekortkoming, vermeld in het eerste lid, 2°, het gevolg is van het feit dat de huurder van een sociale huurwoning onvermogend is, dan kan de huurovereenkomst alleen beëindigd worden na overleg met het OCMW.

#### **Artikel 99.** (01/01/2008- 31/12/2019)

§ 1. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening en aanpassing van de te betalen huurprijs, rekening houdend met het gezinsinkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede met de specificiteit van de verhuurder zoals bepaald in artikel 91, § 2.

§ 2. ...

§ 3. Voor het gebruik van ruimten die van de woning afgezonderd zijn, kan een huurprijs worden aangerekend waarvoor de regeling van § 1 niet geldt.

§ 4. De verhuurder informeert de huurder jaarlijks over de manier waarop het te betalen bedrag wordt berekend en geeft, op eenvoudig verzoek van de huurder, de noodzakelijke toelichting.

§ 5. Als de verhuurder een subsidie voor de verhuring krijgt met toepassing van artikel 72, eerste lid, 3°, en die subsidie verleend wordt met het oog op een huurvermindering die niet wegens gezinslast wordt toegekend, heeft dat geen invloed op de huurprijsberekening, vastgesteld in § 1.

## **HOOFDSTUK II SPECIFIEKE BEPALINGEN**

#### **Artikel 100.** (23/12/2016- ...)

Met behoud van de toepassing van artikel 93 kan de Vlaamse Regering een centraal kandidatenregister met betrekking tot de sociale huurwoningen van de verhuurders, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 22°, invoeren.

#### **Artikel 101.** (01/01/2008- ...)

...

#### **Artikel 102.** (01/07/2012- ...)

De VMSW houdt een woningregister bij van alle sociale huurwoningen van de erkende sociale verhuurkantoren. Dat register wordt periodiek bijgewerkt op basis van de gegevens die de erkende sociale verhuurkantoren bezorgen.

## **HOOFDSTUK III TOEZICHT, MAATREGELEN EN SANCTIES**

### **Artikel 102bis (01/11/2017- 31/12/2019)**

§ 1. Met behoud van de toepassing van de hierna vermelde sancties, kunnen de volgende administratieve maatregelen worden opgelegd aan de verhuurder en de huurder van een sociale huurwoning die de voorwaarden, gesteld in deze titel of overeenkomstig deze titel, niet naleven of die hun verplichtingen niet nakomen :

1° de stopzetting of de uitvoering of het opleggen van werken, handelingen of activiteiten;  
2° het verbod opleggen op het gebruik van installaties, toestellen of houden van dieren, als die overmatige hinder veroorzaken.

De administratieve maatregelen bevatten de einddatum om er uitvoering aan te geven. Bij de bepaling van die uitvoeringstermijn wordt rekening gehouden met de tijd die redelijkerwijs is vereist om er uitvoering aan te geven.

De toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, zijn bevoegd voor het opleggen van administratieve maatregelen.

De administratieve maatregelen kunnen de vorm aannemen van een bevel of een feitelijk handelen, op kosten van de vermoedelijke overtreder, om ofwel de inbreuk te beëindigen, ofwel zijn gevolgen geheel of gedeeltelijk ongedaan te maken ofwel herhaling ervan te voorkomen.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels bepalen inzake de vorm en de inhoud van de administratieve maatregelen.

§ 2. De toezichthouders, vermeld in artikel 29bis, zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, opgelegd op basis van deze titel en op basis van de uitvoeringsbesluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, alsook voor het opleggen van de administratieve geldboetes. De ambtenaren die met toepassing van artikel 20, § 2, door de Vlaamse Regering zijn aangewezen als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid, zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 1° en 2°. De ambtenaren, vermeld in artikel 20, § 2, en 29bis, kunnen aan de betrokkenen alle gegevens en inlichtingen vragen die nodig zijn voor de uitoefening van hun taken. Zonder afbreuk te doen aan de rechten van verdediging, moet de betrokkene aan wie een vraag is gericht om gegevens en inlichtingen te verstrekken, binnen de door de bevoegde ambtenaren bepaalde redelijke termijn alle medewerking verlenen.

Deze ambtenaren krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie.

§ 3. Een administratieve geldboete kan worden opgelegd aan de huurder van een sociale huurwoning die een verplichting als vermeld in artikel 92, § 3, niet naleeft. De administratieve geldboete kan alleen worden opgelegd als de huurder na ingebrekestelling en aanmaning om zijn verplichtingen binnen de opgelegde termijn na te komen, verzuimt om dat te doen. In afwijking daarvan kan voor een inbreuk op de verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 1°, 2° en 9°, ook nog een administratieve geldboete worden opgelegd, ook al is de inbreuk al beëindigd. Als de toezichthouder een administratieve geldboete heeft opgelegd, zal hij als dat nodig is een nieuwe redelijke termijn bepalen waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moet zijn nagekomen. De Vlaamse Regering kan de maximale termijn bepalen.

De administratieve geldboete mag niet lager zijn dan 25 euro en niet hoger dan 5000 euro. Bij het opleggen van de administratieve geldboete mag er geen kennelijke wanverhouding bestaan

tussen de feiten die aan de administratieve geldboete ten grondslag liggen, en de boete die op grond van die feiten wordt opgelegd.

Een administratieve geldboete kan niet worden opgelegd als :

- 1° voor het betrokken feit reeds eerder een administratieve geldboete werd opgelegd;
- 2° de strafrechter voor het betrokken feit reeds een uitspraak in eerste aanleg heeft gedaan;
- 3° voor het feit in kwestie de verhuurder de opzegging, vermeld in artikel 98, § 3, eerste lid, betekend heeft.

§ 4. Zowel de huurder als de verhuurder wordt van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete op de hoogte gebracht met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De kennisgeving vermeldt het bedrag van de administratieve geldboete en, op straffe van nietigheid, de modaliteiten van de verzoekschriftprocedure, vermeld in paragraaf 5.

§ 5. De huurder kan binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 4, met een gemotiveerd verzoekschrift de administratieve geldboete betwisten en om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete vragen. Na het verstrijken van die termijn is de beslissing definitief. De datum van de afgifte op de post voor de verzending van het verzoekschrift geldt als datum van verzending.

Het verzoekschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid ingediend met een aangetekende brief en schorst de bestreden beslissing. In het verzoekschrift kan de huurder vragen om mondeling gehoord te worden.

De toezichthouder beslist over het verzoekschrift en verzendt zijn beslissing met een aangetekende brief aan de huurder binnen een vervaltermijn van dertig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het verzoekschrift, vermeld in het eerste lid. Die termijn wordt verlengd tot zestig dagen als er op verzoek van de huurder een hoorzitting gehouden wordt.

De toezichthouder kan de voormelde termijnen eenmalig verlengen met dertig dagen met een aangetekende brief die gericht is aan de betrokkene.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd. De datum van de afgifte op de post voor de verzending van de beslissing geldt als datum van verzending.

§ 6. Tegen de beslissing van de toezichthouder, vermeld in paragraaf 5, derde lid, kan de huurder binnen een vervaltermijn van zestig dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in paragraaf 5, derde lid, beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Dat beroep werkt schorsend.

§ 7. De administratieve geldboete moet worden betaald binnen zestig dagen nadat de beslissing definitief is geworden.

De toezichthouder kan uitstel van betaling verlenen voor een door hem bepaalde termijn.

§ 8. De vordering tot betaling van de administratieve geldboete verjaart na verloop van vijf jaar, te rekenen vanaf de dag waarop ze is ontstaan. De verjaring wordt gestuit op de wijze en onder de voorwaarden, bepaald in artikel 2244 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De opbrengst van de administratieve geldboeten wordt toegewezen aan het Fonds voor de Wooninspectie, vermeld in artikel 19 van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007.

Bij wanbetaling van de administratieve geldboete en toebehoren wordt een dwangbevel



uitgevaardigd door de ambtenaar die belast is met de invordering. Dat dwangbevel wordt gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door de ambtenaar die daartoe is aangewezen door de Vlaamse Regering.

Het dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot of met een aangetekende brief.

Op het dwangbevel zijn de bepalingen van toepassing van het vijfde deel van het Gerechtelijk Wetboek houdende bewarend beslag en middelen tot tenuitvoerlegging.

§ 9. Met behoud van de toepassing van de strafbepalingen van artikelen 269 tot 274 van het Strafwetboek wordt een persoon gestraft met :

1° een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 26 tot 500 euro als hij de verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 1° of 2°, niet nakomt;

2° een gevangenisstraf van acht dagen tot één jaar of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 1.000 tot 5.000 euro, als hij, het krachtens hoofdstuk III van titel VII en de uitvoeringsbesluiten ervan geregelde toezicht verhindert.

## **TITEL VIII OPHEFFINGS-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

**Artikel 103.** (14/05/2011- ...)

§ 1. (niet opgenomen)

(Heft de volgende bepalingen van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971 op:

1° hoofdstuk 1 tot en met 4 van titel I, met uitzondering van artikel 9, tweede lid, 20, tweede lid, 21 en 23, alsook artikel 71, 79, 80bis, 81 tot en met 82bis, 90, 92, 93 en 96bis, § 1 tot en met § 5 en § 8;

2° artikel 67, 68 en 94bis;

3° artikel 80ter en 96bis, § 7;

4° hoofdstuk 5 van titel I, hoofdstuk 5 van titel III en artikel 91 en 96, §§ 1 en 2;

5° hoofdstuk 6 van titel I en artikel 96ter;

6° artikel 80, 94, 95 en 96, § 3)

§ 2. Zolang ze niet worden opgeheven, blijven de hierna vermelde bepalingen van de Huisvestingscode in het Vlaamse Gewest van toepassing, waarbij er rekening wordt gehouden met de latere wijzigingen ervan:

1° artikel 9, tweede lid, wat de woningen betreft die het Vlaamse Gewest, als rechtsopvolger van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, afgeschafte bij de wet van 28 december 1984, bouwt in het kader van vernieuwende en experimentele woonprojecten zoals bedoeld in artikel 59, vierde lid van de Vlaams Wooncode;

2° artikel 20, tweede lid, en 21 wat de onroerende verrichtingen van de VHM of haar rechtsopvolger en de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft;

3° artikel 23, wat de akten betreffende de VHM of haar rechtsopvolger en de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft;

4° artikel 89 wat de akten betreffende de in artikel 78, § 1, eerste lid, 1°, vermelde kredietmaatschappijen betreft.

§ 3. In afwijking van § 1 blijven de hierna vermelde bepalingen van de Huisvestingscode gelden voor de ernaast vermelde verrichtingen, voor zover die verrichtingen dateren van vóór de inwerkingtreding van de opheffingsbepalingen van § 1 die er betrekking op hebben:

1° artikel 38, tweede lid, 1°, a) en b), 41, 79, 80bis en 81 tot en met 82bis, wat de door de Staat en het Vlaamse Gewest te dragen lasten betreft inzake gewaarborgde leningen, aangegaan door de VHM, het VWF of hun rechtsvoorgangers;

2° artikel 83, wat de gewaarborgde sociale leningen betreft en artikel 87, wat de gewaarborgde

leningen voor middel-grote woningen betreft;

3° artikel 57 tot en met 60, wat de leningen aangegaan door mijnwerkers betreft;

4° artikel 80, 94, 95 en 96, § 3, wat de subsidiedossiers betreft waarvoor reeds een vastlegging van kredieten werd genomen, of waarvan operaties en werkzaamheden zijn opgenomen op een door de Vlaamse regering goedgekeurd programma;

5° artikel 84 en 96, § 1 en § 2, wat betreft de door gezinnen of alleenstaanden ingediende aanvragen voor premies en tegemoetkomingen in de kosten.

**Artikel 104.** (21/07/2013- ...)

(niet opgenomen)

(Heft op:

1° artikel 3 van de wet van 11 oktober 1919 tot oprichting van een Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken, voor haar wijziging door de wet van 27 juni 1956;

2° ...;

3° artikel 24 van de wet van 27 juni 1956 tot wijziging en aanvulling van de wetgeving betreffende de huisvesting;

4° artikel 4 van de wet van 2 juli 1971 tot bekrachtiging van het koninklijk besluit van 10 december 1970 houdende de Huisvestingscode)

**Artikel 105.** (... - ...)

(niet opgenomen)

(Heft op:

1° het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van een Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, met uitzondering van artikel 2, § 1, ervan alsook artikel 6, eerste lid ervan, voor zover deze bepaling betrekking heeft op de toewijzing aan de VHM van de goederen, de rechten en de verplichtingen van haar rechtsvoorgangers;

2° artikel 26, §§ 2 en 3 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991;

3° artikel 62 van het decreet van 22 december 1993 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1994)

**Artikel 106.** (01/07/2006- ...)

De erkenning die voor de datum van inwerkingtreding van artikel 44 van het decreet van 24 maart 2006 houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid, door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij is verleend aan in artikel 40, § 1, eerste lid, vermelde vennootschappen, hetzij overeenkomstig het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van een Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, hetzij overeenkomstig de Vlaamse Wooncode, geldt ten opzichte van de Vlaamse Regering tot op de datum van de beslissing tot erkenning of tot weigering van de erkenning overeenkomstig artikel 40, § 1, derde lid, maar uiterlijk tot op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

**Artikel 107.** (24/06/2006- ...)

...

**Artikel 108.** (24/06/2006- ...)

...

**Artikel 109.** (01/07/2006- ...)

De commissarissen, bedoeld in artikel 24 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, die voor de datum van inwerkingtreding van artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode door de Vlaamse regering werden aangesteld, blijven hun functie waarnemen tot het tijdstip dat door de Vlaamse regering wordt bepaald.

**Artikel 110.** (... - ...)

Zolang ze niet worden gewijzigd, vervangen op opheffen blijven de besluiten en andere regelingen, genomen of vastgesteld ter uitvoering van de wettelijke en decretale bepalingen die worden opgeheven bij artikel 103, § 1, 104 en 105, gelden, voor zover ze niet zonder voorwerp zijn, noch in tegenstrijd zijn met de bepalingen van de Vlaamse Wooncode.

**Artikel 111.** (24/06/2006- ...)

...

**Artikel 112.** (18/05/2019- ...)

De Vlaamse Regering kan de bepalingen van dit decreet en van de volgende wetten en decreten, als ze betrekking hebben op het Vlaamse woonbeleid en op de instellingen en besturen die daarbij betrokken zijn, codificeren:

- 1° het Burgerlijk Wetboek;
- 2° afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 3° het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 4° hoofdstuk 9 van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012;
- 5° het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
- 6° hoofdstuk II van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
- 7° het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortreksterreinen voor woonwagenbewoners.

De Vlaamse Regering neemt daarbij de wijzigingen in acht die in de voormelde wetten en decreten uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn of worden aangebracht tot aan het tijdstip van de codificatie.

In functie van de codificatie kan de Vlaamse Regering:

- 1° de volgorde en de nummering van de te codificeren bepalingen veranderen en in het algemeen de teksten naar de vorm wijzigen;
- 2° de verwijzingen die voorkomen in de te codificeren bepalingen, met de nieuwe nummering overeenbrengen;
- 3° zonder afbreuk te doen aan de beginselen die in de te codificeren bepalingen opgenomen zijn, de redactie ervan wijzigen om ze onderling te doen overeenstemmen en eenheid in de terminologie te brengen;
- 4° in de bepalingen die niet in de codificatie worden opgenomen, de verwijzingen naar de gecodificeerde bepalingen aanpassen;
- 5° het opschrift van de codificatie bepalen.

**Artikel 113.** (01/07/2006- ...)

De Vlaamse Regering bepaalt welke personeelsleden, ingevolge de omvorming van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij tot de VMSW en ingevolge de gewijzigde taakstelling voor de VMSW, worden overgedragen aan de Vlaamse Regering om geïntegreerd te worden in de diensten van de Vlaamse Regering en welke personeelsleden vanuit de diensten van de Vlaamse Regering worden overgedragen aan de VMSW.

De Vlaamse regering bepaalt de nadere regels inzake de overdracht van de betrokken personeelsleden.

**Artikel 114.** (01/01/2008- ...)

§ 1. De hierna vermelde bepalingen treden in werking de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking van de Vlaamse Wooncode in het Belgisch Staatsblad:

1° titel I;

2° titel II;

3° titel V, met uitzondering van artikel 29bis;

4° artikelen 59 en 84 van titel VI;

5° artikel 103, § 1, 1° en 5°, § § 2 en 3, artikel 104 met uitzondering van 2°, artikelen 105, 106, 109, 110 en 112 tot en met 114 van titel VIII.

§ 2. De hierna vermelde bepalingen treden telkens in werking op de eraast vermelde datum :

1° titel III en artikel 103, § 1, 2°, op 1 november 1998;

2° titel IV, met uitzondering van artikel 21, op 1 mei 1998;

3° afdelingen 4 en 5 van hoofdstuk II van titel VI op 15 juni 1998;

4° hoofdstuk III van titel VI op 1 januari 2003;

5° afdeling 1 van hoofdstuk IV van titel VI en artikel 107 op 23 december 1997;

6° afdeling 2 van hoofdstuk IV van titel VI en artikel 103, § 1, 4°, op 1 maart 2001;

7° hoofdstuk VI van titel VI op 1 november 1998;

8° hoofdstuk I van titel VII, artikel 100, artikelen 102 en 103, § 1, 3°, op 1 januari 2001;

9° artikel 103, § 1, 6°, op de laatste van de data waarop de bepalingen van artikelen 63, 64, § 1, 69 en 70 in werking treden.

§ 3. ...

§ 4. De Vlaamse regering regelt de inwerkingtreding van de overige bepalingen van de Vlaamse Wooncode. ...