

Boek 1. Inleidende bepalingen

Deel 1. Algemene bepalingen en definities

Artikel 1.1. Deze codex regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 1.2. Deze codex wordt aangehaald als: de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 1.3. §1. In deze codex en de besluiten genomen ter uitvoering ervan wordt verstaan onder:

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° bescheiden huuraanbod: de huurwoningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod, vermeld in punt 3°;

3° bescheiden woonaanbod: het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat met behoud van de toepassing van artikel 5.94, §1, tweede lid en artikel 5.96, tweede lid, bestaat uit:

a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;

b) eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;

c) overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers;

4° 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;

5° 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;

6° bouwgronden: gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en gelegen zijn in een woongebied of in een woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° conforme woning: een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont;

8° conformiteit: het vertonen van geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°;

9° decreet Grond- en Pandenbeleid: het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

10° 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;

11° doortrekkersterrein: een terrein dat bestemd en ingericht is voor het tijdelijk plaatsen van verkeerswaardige woonwagens;

12° eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden;

13° erkende huurdiensten: huurdersbonden of sociale verhuurkantoren die door de Vlaamse Regering erkend zijn overeenkomstig artikel 4.54 en artikel 4.68;

14° gebouw: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

15° Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem: het registratiesysteem in de zin van titel II, hoofdstuk 4, van de verordening (EG) nr. 1782/2003 van de Raad van 29 september 2003 tot vaststelling van gemeenschappelijke voorschriften voor regelingen inzake rechtstreekse steunverlening in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid en tot vaststelling van bepaalde steunregelingen voor landbouwers en houdende wijziging van de verordeningen (EEG) nr. 2019/93, (EG) nr. 1452/2001, (EG) 1453/2001, (EG) nr. 1454/2001, (EG) nr. 1868/94, (EG) nr. 1251/1999, (EG) nr. 1254/1999, (EG) nr. 1673/2000, (EEG) nr. 2358/71 en (EG) nr. 2529/2001;

16° 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;

17° 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;

18° 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 boek 3;

19° gezin: meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben;

20° groepswooningbouw: het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn;

21° hoofdverblijfplaats: de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft;

22° houder van het zakelijk recht: de persoon of de personen met een recht van volle eigendom, opstal, erfpacht of vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw of een woning;

23° inventaris: de inventaris, vermeld in artikel 3.19;

24° inventarisbeheerder: de gewestelijke entiteit die met toepassing van artikel 3.19, §1, tweede lid, door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van de inventaris;

25° 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;

26° kavels: de in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet vervallen verkaveling afgebakende percelen;

27° 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;

28° NBN EN 14604: Belgische norm inzake rookmelders, waarvan de registratie door het Belgisch Instituut voor Normalisatie werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 22 februari 2006, en de later bekendgemaakte wijzigingen ervan. Het is de omzetting van de Europese geharmoniseerde norm CE EN 14604;

29° 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 5.40;

30° nutsbedrijven: de instanties die in het kader van de openbare nutsvoorziening instaan voor de levering van water;

31° onaangepaste woning: een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap;

32° onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

33° onbewoonbare woning: een woning met minstens één gebrek van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3°;

34° ongeschikt gebouw: een gebouw dat niet meer geschikt is voor een gebruik waarvoor het oorspronkelijk bestemd was;

35° ongeschikte woning: een woning met minstens één gebrek van categorie II als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2°, of van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3°;

36° 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;

37° overbewoonde woning: een woning waar een overschrijding van de bezettingsnorm, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, vierde lid, een veiligheids- of gezondheidsrisico of mensionwaardige levensomstandigheden veroorzaakt;

38° 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;

39° plan van aanleg: een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg;

40° register van onbebouwde percelen: het register, vermeld in artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

41° 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;

42° 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;

43° residentieel woonwagenterrein: een terrein dat bestemd en ingericht is voor het sedentaire wonen in een woonwagen en waarop een beperkte ambachtelijke en/of commerciële activiteit kan plaatsvinden in overeenstemming met de heersende wetgeving;

44° rookmelder: een apparaat conform NBN EN 14604 dat reageert op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal, en dat niet van het ionische type is;

45° schattingsprijs: de raming van de waarde van een onroerend goed door een van de volgende personen of instanties, op voorwaarde dat een raming van een persoon of instantie als vermeld in punt a) en b), primeert op een raming van een persoon of instantie als vermeld in punt c), d) en e):

a) de ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniale Documentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën die bevoegd is voor schattingen;

b) een comité voor aankoop van onroerende goederen, overeenkomstig artikel 3, 7°, van het protocol van 5 maart 1985 tussen de Regering en de Vlaamse Executieve, de Franse Gemeenschapsexecutieve, de Waalse Gewestexecutieve en de Executieve van de Duitstalige Gemeenschap, betreffende de bevoegdheid van de comités tot aankoop van onroerende goederen en van de kantoren der domeinen van de Staat;

c) een notaris;

d) een landmeter-expert, na gezamenlijk akkoord over de schatter;

e) een door de VMSW gemachtigde ambtenaar, als de VMSW zelf geen partij is bij de onroerende transactie waarvoor het schattingsverslag wordt opgemaakt;

46° sociaal woonaanbod: het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van deze codex;

b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;

47° sociale contextfactoren: gemeentelijke karakteristieken met een potentiële impact op de nood aan een sociaal woonaanbod, zoals:

a) het bestaande en geplande aanbod aan woonvoorzieningen die opvang en hulp aanbieden;

b) het bestaande en geplande aanbod aan huurwoningen die gehuurd worden middels een gewestelijke of gemeentelijke huursubsidie of tegemoetkoming in de huurprijs;

c) het desgevallend door de gemeente geïnventariseerde bescheiden woonaanbod;

48° sociale huisvestingsmaatschappij: de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 4.36;

49° sociale huurwoning: een woning die niet behoort tot het bescheiden woonaanbod, vermeld in punt 3°, die als hoofdverblijfplaats verhuurd of onderverhuurd wordt door:

a) de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij;

b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 4.54 erkend zijn als huurdienst;

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, of in boek 5, deel 2, titel 1, 2, 3, 4, 5 of 6;

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 5.82, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 3.30, §2, betreft;

e) een gemeente of een OCMW, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop, vermeld in artikel 5.76;

f) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 2.8;

50° 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 VMSW 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 50°, c);

2) er wordt toepassing gemaakt van artikel 2.8;

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

51° sociale koopwoning: een woning die wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden door:

a) de VMSW of een sociale huisvestingsmaatschappij;

b) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 2.8;

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 boek 5, deel 2, titel 1, 2, 3, 4, 5 of 6;

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

52° sociale lening: een lening die overeenkomstig de bepalingen van boek 5, deel 4, titel 1 en 2, 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;

53° sociale woonorganisaties: de VMSW, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersbond;

54° 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;

55° subsidie: een voordeel dat betrekking heeft op een woonproject en krachtens deze codex wordt verleend aan andere initiatiefnemers dan gezinnen of alleenstaanden;

56° tegemoetkoming: een voordeel dat krachtens deze codex wordt verleend aan gezinnen of alleenstaanden;

57° 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;

58° 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;

59° vervangingsbouw: een gebouw of woning volledig afbreken en op hetzelfde perceel een of meer nieuwe woningen oprichten;

60° Vlaamse besturen:

a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;

b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;

c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;

d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;

e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;

f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juli 1956 betreffende de wateringen;

g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalien van de erkende erediensten;

61° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009;

62° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;

b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:

1) een administratief toezicht;

2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;

3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht;

63° 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;

64° welzijnsvereniging: een vereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

65° werkdag: elke kalenderdag, behalve een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag;

66° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

67° woonbehoefstig: verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun;

68° woongebied: de gebieden die:

a) ofwel geordend worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen";

b) ofwel geordend worden door een plan van aanleg en aangewezen zijn als woongebied in de zin van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

69° wooninspecteur: de ambtenaar die met toepassing van artikel 3.37, eerste lid, door de Vlaamse Regering aangewezen wordt als wooninspecteur;

70° 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 en bescheiden huurwoningen 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 huurwoningen met sociale koopwoningen en/of bescheiden huurwoningen;

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;

71° woonreservegebied: de als dusdanig op een plan van aanleg aangewezen gebieden;

72° woonuitbreidingsgebied: de gebieden, aangewezen in een plan van aanleg op grond van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

73° woonwagen: een woongelegenheden, gekenmerkt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid, bestemd voor permanente en niet-recreatieve bewoning;

74° woonwagengedwonen: de personen, vermeld in artikel 3, 2°, van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;

75° zorgvoorziening: een voorziening van een door de Vlaamse Gemeenschap erkende organisatie die activiteiten uitoefent op het domein van de zorgverstrekking, de gezondheidsopvoeding, de preventieve gezondheidszorg, het gezin, het maatschappelijk welzijn, het onthaal en de integratie van inwijkelingen, de personen met een handicap, de ouderen, de jeugdbescherming of de sociale hulpverlening aan gedetineerden met het oog op hun sociale reïntegratie, vermeld in artikel 5, § 1, I en II, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, met uitzondering van organisaties die activiteiten uitoefenen op het domein van het medisch verantwoord sporten en centra voor leerlingenbegeleiding.

De Vlaamse Regering kan de betekenis van bovengenoemde begrippen nader omschrijven, met uitzondering van de punten 3°, 6°, 11°, 12°, 14°, 15°, 20°, 26°, 32°, 39°, 40°, 43°, 45°, 46°, 47°, 60°, 61°, 62°, 68°, 71°, 72°, 74° en 75°.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt per vorm van steunverlening de criteria voor de evaluatie van de feitelijke situatie, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 67°, 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 boek 6 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. De Vlaamse Regering kan andere dan de in paragraaf 1, eerste lid, 38°, bedoelde criteria vaststellen op grond waarvan personen, voor de toepassing van deze codex, kunnen worden erkend als personen met een handicap.

§4. De Vlaamse Regering kan een niet-limitatieve lijst opstellen van de Vlaamse semipublieke rechtspersonen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 62°.

§5. Voor de toepassing van deze codex en zijn uitvoeringsbesluiten wordt het aanbod aan huur- en koopwoningen en kavels die gefinancierd worden door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van deze codex, of door Vlabinvest apb, beschouwd als sociaal woonaanbod in de zin van paragraaf 1, eerste lid, 46°.

Art. 1.4. Gemeenten kunnen de verrichtingen die zij krachtens boek 5 en 6 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 deze codex en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering ervan, de woorden "de gemeente" gelezen als "het autonoom gemeentebedrijf".

Deel 2. Missie van het woonbeleid

Art. 1.5. 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.

Art. 1.6. §1. Het Vlaamse woonbeleid scheidt, 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 deze codex subsidies of tegemoetkomingen worden verleend, het prijsbewuste gebruik van ecologisch verantwoorde bouwmaterialen en bouwwijzen aan.

Art. 1.7. §1. De Vlaamse Regering stelt in 2017 een Woonbeleidsplan Vlaanderen vast.

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 1.5 en 1.6, 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.

Boek 2. Organisatie van het woonbeleid

Deel 1. Proactieve betrokkenheid van stakeholders

Art. 2.1. De Vlaamse Regering waakt erover dat in het beleidsveld Wonen de proactieve betrokkenheid van stakeholders wordt opgenomen om de volgende doelen te realiseren:

1° maatschappelijke tendensen capteren en wijzigingen in het werkveld signaleren die het Vlaamse woonbeleid aanbelangen, alsook de gevolgen ervan voor het Vlaamse woonbeleid duiden;

2° reflecteren over initiatieven met betrekking tot het beleidsveld Wonen of tot belendende beleidsvelden die een impact op het beleidsveld Wonen hebben;

3° verbetervoorstellen aangeven die het beleidsveld Wonen ten goede komen.

Met het oog op de realisatie van de doelen, vermeld in het eerste lid, kan de Vlaamse Regering een proactief stakeholdersplatform oprichten.

Deel 2. Lokaal woonbeleid

Titel 1. Gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid

Art. 2.2. §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.

Art. 2.3. De Vlaamse Regering begeleidt en ondersteunt de gemeenten bij het uitwerken van hun woonbeleid en in het bijzonder bij het toezien op de coördinatie 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 artikel 2.2, §2, worden samengeroepen. Ze kan ook op eigen initiatief een dergelijke overlegvergadering samenroepen.

Art. 2.4. 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 artikel 2.2 en het verbeteren van de dienstverlening aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, subsidiëren.

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

Art. 2.5. De Vlaamse Regering waakt erover dat de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid wordt gevolgd.

Titel 2. Verwezenlijking van het sociaal woonaanbod

Art. 2.6. Bij de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 2.40, berekent elke gemeente, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen, met uitzondering van de gronden die voldoen aan één of meer van de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 5.107, 1°.

Door middel van haar regiefunctie, vermeld in artikel 2.2, waakt de gemeente er over dat de diverse Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen geconcentreerde acties ondernemen opdat, binnen een periode van tien jaar naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 2.40, de

gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt om het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, te behalen. De gemeenteraad stelt ter zake een actieprogramma vast.

Art. 2.7. De eerste gemeentelijke berekening van de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen gebeurt in afwijking van artikel 2.6, eerste lid, uiterlijk op 31 oktober 2010. De resultaten van die berekening gelden tot en met 31 december 2025.

In afwijking van artikel 2.6, eerste lid, kan elke gemeente in de periode 2009-2025, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse semipublieke rechtspersonen berekenen. De resultaten van die berekening gelden tot en met 31 december 2025.

In afwijking van artikel 2.6, tweede lid, waakt de gemeente erover dat gezamenlijke oppervlakte, berekend conform het eerste lid, aangewend wordt om het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, te behalen. Als de gemeente toepassing gemaakt heeft van het tweede lid, geldt die verplichting ten aanzien van de gezamenlijke oppervlakte, berekend conform het eerste en het tweede lid.

In afwijking van het derde lid is een gemeente die kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.23, §2, eerste lid, te bereiken, ertoe gehouden ten minste een kwart van de gezamenlijke oppervlakte, vermeld in artikel 2.6, eerste lid, aan te wenden voor een sociaal woonaanbod. De gronden die eigendom zijn van sociale woonorganisaties, respectievelijk van het Vlabinvest apb, tellen niet mee voor de berekening van het minimale aandeel.

Aan de verplichting, vermeld in het derde lid, is voldaan als het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, in een gemeente wordt behaald in de periode van 1 september 2009 tot en met 31 december 2025.

Art. 2.8. Indien gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden op grond van het actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, eigenstandig een sociaal woonaanbod verwezenlijken, wordt dat aanbod geacht door een sociale huisvestingsmaatschappij te zijn gerealiseerd, in zoverre alle voorwaarden die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen in acht genomen worden, en het aanbod verwezenlijkt wordt op gronden die de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband op 31 december 2008 in eigendom heeft.

Titel 3. Leegstandsregister

Art. 2.9. Gemeenten kunnen een register van leegstaande gebouwen en woningen bijhouden, hierna leegstandsregister te noemen. Een gemeentelijke verordening kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen.

De opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister kunnen ook toevertrouwd worden aan een intergemeentelijke administratieve eenheid met rechtspersoonlijkheid of, met uitzondering van de beroepsprocedure, aan een intergemeentelijke administratieve eenheid zonder rechtspersoonlijkheid.

Art. 2.10. §1. Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2, 2°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

§2. Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:
1° hetzij de woonfunctie;
2° hetzij elke andere bij gemeentelijke verordening omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt.

§3. In afwijking van paragraaf 1 en 2, wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig paragraaf 1, eerste en tweede lid, respectievelijk paragraaf 2.

Art. 2.11. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.10, §1, eerste en tweede lid, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden.

Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als de houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 2.10, §2.

Art. 2.12. Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een leegstaand gebouw of als een leegstaande woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van

bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als leegstaande gebouwen of woningen in de zin van deze titel beschouwd.

Art. 2.13. Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar, worden niet opgenomen in het leegstandsregister.

Art. 2.14. De door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met de opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Titel 4. Register van verwaarloosde woningen en gebouwen

Art. 2.15. Gemeenten kunnen een register van verwaarloosde gebouwen en woningen bijhouden. Een gemeentelijke verordening kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen.

De opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het register van verwaarloosde gebouwen en woningen kunnen ook toevertrouwd worden aan een intergemeentelijke administratieve eenheid met rechtspersoonlijkheid of, met uitzondering van de beroepsprocedure, aan een intergemeentelijke administratieve eenheid zonder rechtspersoonlijkheid.

Art. 2.16. Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

Art. 2.17. Een gebouw of een woning wordt geschrapt uit het register van verwaarloosde gebouwen en woningen als de houder van het zakelijk recht bewijst dat de zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in artikel 2.16, werden hersteld of verwijderd.

De zichtbare en storende gebreken en de tekenen van verval, vermeld in het eerste lid, zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.

Art. 2.18. Een gebouw dat of een woning die in aanmerking komt voor inventarisatie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt nooit als een verwaarloosd gebouw of als een verwaarloosde woning beschouwd.

De bedrijfsruimten die op grond van artikel 2, 1^o, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden uitgesloten van de toepassing van voormeld decreet, worden onder de aldaar vermelde voorwaarden evenmin als verwaarloosde gebouwen of woningen in de zin van deze titel beschouwd.

Art. 2.19. Een gebouw dat of een woning die door de gemeente geïnventariseerd is als leegstaand, kan eveneens opgenomen worden in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, en omgekeerd.

Woningen die door het Vlaamse Gewest geïnventariseerd zijn als ongeschikt of onbewoonbaar, kunnen eveneens worden opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, en omgekeerd.

Art. 2.20. De door het college van burgemeester en schepenen of het beslissingsorgaan van de intergemeentelijke administratieve eenheid met de opsporing van verwaarloosde gebouwen en woningen belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Deel 3. Planning en monitoring

Titel 1. Algemene bepalingen

Art. 2.21. De Vlaamse Regering plant de investeringen voor de sociale huisvesting op basis van de resultaten van het wetenschappelijke onderzoek, vermeld in deel 5, en van het overleg, vermeld in artikel 2.2.

Bij de planning van de investeringen wordt tevens rekening gehouden met:
1° de resultaten van de nulmeting, vermeld in artikel 2.26, en de beginselen van artikelen 2.31 tot 2.34;
2° artikel 2.23 en 2.24.

Art. 2.22. §1. 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 1.3, §1, eerste lid, 70°, a), en de bijzondere sociale leningen als vermeld in artikel 5.65, en een regionale spreiding tot op het niveau van gemeenten of groepen van gemeenten, waarbij het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, 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 VMSW, die overeenkomstig artikel 4.13 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 5.65, overeenstemmend met een investeringsvolume van ten minste 174.000.000 euro op jaarbasis;

3° voor de aanleg van wooninfrastructuur als vermeld in artikel 5.23, 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 1.3, §1, eerste lid, 70°, 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.

Titel 2. Gewestelijke objectieven

Art. 2.23. §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 2.26, uit met 50.000 sociale huurwoningen.

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

1° op initiatief van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 2.8 en 4.13, §1, eerste lid;

2° op grond van:

a) de reguliere investeringen voor sociale huisvesting, in de zin van artikel 2.21;

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

§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 2.27.

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 tweede 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.

Art. 2.24. 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 4.42;
2° de private actoren, voor zover voldaan wordt aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 5.101.

Art. 2.25. 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 5.66, eerste lid, 1°, 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%.

Titel 3. Verwezenlijking van het sociaal woonaanbod

Hoofdstuk 1. Nulmeting

Art. 2.26. §1. De Vlaamse Regering gelast periodiek een nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod binnen elke Vlaamse gemeente.

Een nulmeting wordt georganiseerd naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 2.40.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële, methodologische en procedurele regelen voor de nulmeting bepalen.

§2. De resultaten van de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, opgenomen in de bijlage bij deze codex, die zijn bekrachtigd bij artikel 7.3.6 decreet grond- en pandenbeleid, voor het werd opgeheven bij artikel 61 van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, gelden voor de periode vanaf 1 januari 2008 tot en met 31 december 2025.

Hoofdstuk 2. Bindend sociaal objectief

Afdeling 1. Begrip

Art. 2.27. Een bindend sociaal objectief is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen een periode van tien jaar naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 2.40, ten minste moet worden verwezenlijkt.

Het bindend sociaal objectief wordt bekendgemaakt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Art. 2.28. Met behoud van de mogelijkheid tot bijstelling met toepassing van artikel 2.31, tweede en derde lid, en artikel 2.32, gelden de eerste bindende sociale objectieven voor de periode vanaf 1 september 2009 tot en met 31 december 2025.

Of een bindend sociaal objectief als vermeld in het eerste lid, al dan niet tijdig bereikt is, wordt beoordeeld op basis van het sociaal woonaanbod dat verwezenlijkt is in de periode vanaf 1 januari 2008 tot en met 31 december 2025.

Art. 2.29. Het bindend sociaal objectief houdt voor de gemeentelijke overheid een rechtsplicht in om:

1° bestaande gemeentelijke plannen en reglementen met een invloed op de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod waar nodig af te stemmen op het vooropgestelde percentage; 2° de normen, vermeld in deel 2, titel 2, vast te stellen in lijn met het vooropgestelde percentage.

Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat zich niet verdraagt met het bindend sociaal objectief, en dat nog niet is aangepast overeenkomstig het eerste lid, 1°, kan niet worden ingeroepen om de maatregelen af te wijzen die voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief zijn vereist.

Art. 2.30. Het bindend sociaal objectief van een gemeente is samengesteld uit het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, vastgesteld op de wijze, vermeld in afdeling 2.

Afdeling 2. Gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen

Art. 2.31. Het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen dat binnen een periode van tien jaar naar aanleiding van de organisatie van een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 2.40, ten minste moet worden verwezenlijkt, is gelijk aan het resultaat van volgende formule: "MACRO Huurw prov x (HH Gem / HH Prov)", waarbij: 1° "MACRO Huurw prov" gelijk is aan het in deze codex vastgelegde gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen, dat op basis van de nulmeting wordt vertaald naar het niveau van de betrokken provincie door middel van de vermenigvuldiging met de breuk "aantal huishoudens op het niveau van de provincie/aantal huishoudens op het niveau van het Vlaamse Gewest", met dien verstande dat voor de periode 2009-2025 volgende cijfers gelden:

a) voor de provincie West-Vlaanderen: 8125;

b) voor de provincie Oost-Vlaanderen: 9918;

c) voor de provincie Vlaams-Brabant: 7684;

d) voor de provincie Antwerpen: 12123;

e) voor de provincie Limburg: 5590;

2° "HH Gem" gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van de gemeente, zoals opgenomen in de nulmeting;

3° "HH Prov" gelijk is aan het aantal huishoudens op het niveau van de provincie, zoals afgeleid uit de nulmeting.

De factor "MACRO Huurw prov", vermeld in het eerste lid, 1°, kan worden verhoogd met een door de provincieraad van de betrokken provincie vastgesteld aantal eenheden, op

voorwaarde dat het Vlaamse Gewest en de provincie een protocolakkoord sluiten over de financiële inspanningen ter dekking van de aldus gegenereerde meerkosten.

Indien een gemeente op grond van een wetenschappelijk onderbouwd dossier aantoonst dat het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen, vastgesteld op basis van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, niet volledig kan worden verwezenlijkt binnen de periode waarvoor het objectief geldt, kan de Vlaamse Regering een uitstel van ten hoogste vijf jaar verlenen.

Art. 2.32. §1. Indien de procentuele verhouding van het sociaal huuraanbod ten opzichte van het aantal huishoudens in een gemeente blijkt de nulmeting, toegevoegd als bijlage bij deze codex, lager is dan drie procent, dan wordt de inspanning ten behoeve van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen aangevuld met een specifieke inhaalbeweging in de periode 2013-2025.

De specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, heeft betrekking op de bijkomende verwezenlijking van een sociaal huuraanbod overeenkomstig volgende tabel:

Procentuele verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en het aantal huishoudens binnen de gemeente, telkens zoals vermeld in de nulmeting	Procentuele omvang van het bijkomend sociaal huuraanbod in het kader van de specifieke inhaalbeweging ten opzichte van het aantal huishoudens, zoals vermeld in de nulmeting
0,00 - 0,09%	0,83%
0,10 - 0,19%	0,80%
0,20 - 0,29%	0,77%
0,30 - 0,39%	0,75%
0,40 - 0,49%	0,72%
0,50 - 0,59%	0,69%
0,60 - 0,69%	0,66%
0,70 - 0,79%	0,64%
0,80 - 0,89%	0,61%
0,90 - 0,99%	0,58%
1,00 - 1,09%	0,55%
1,10 - 1,19%	0,53%
1,20 - 1,29%	0,50%
1,30 - 1,39%	0,47%
1,40 - 1,49%	0,44%
1,50 - 1,59%	0,42%
1,60 - 1,69%	0,39%
1,70 - 1,79%	0,36%
1,80 - 1,89%	0,33%
1,90 - 1,99%	0,30%
2,00 - 2,09%	0,28%
2,10 - 2,19%	0,25%
2,20 - 2,29%	0,22%
2,30 - 2,39%	0,19%
2,40 - 2,49%	0,17%
2,50 - 2,59%	0,14%
2,60 - 2,69%	0,11%
2,70 - 2,79%	0,08%

2,80 - 2,89%	0,06%
2,90 - 2,99%	0,03%

§2. De Vlaamse Regering kan een gemeente geheel of gedeeltelijk vrijstellen van de specifieke inhaalbeweging, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, indien de gemeente in een wetenschappelijk onderbouwd dossier aantoonbaar is aan ten minste één van volgende criteria:

1° de specifieke inhaalbeweging kan niet of niet volledig worden gerealiseerd omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen, vastgesteld op basis van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, en deze beperkingen kunnen niet of onvoldoende worden opgevangen door middel van de verhuring van private woningen via sociale verhuurkantoren;

2° de cumulatie van de inspanning ten behoeve van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen en de specifieke inhaalbeweging leidt ertoe dat jaarlijks een aantal nieuwe sociale huurwoningen moet worden vergund dat hoger is dan 25 procent van het gemiddeld aantal vergunde woningen op jaarbasis, berekend op grond van de afgifte van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen in de voorbije vijf jaar, met dien verstande dat een vrijstellingsverzoek op basis van dit criterium eerst kan worden ingediend:

a) in 2016, op voorwaarde dat 30 procent van de reguliere inspanning, vermeld in artikel 2.31, verwezenlijkt is;

b) in 2019, op voorwaarde dat 60 procent van de reguliere inspanning, vermeld in artikel 2.31, verwezenlijkt is;

c) in 2022, op voorwaarde dat 90 procent van de reguliere inspanning, vermeld in artikel 2.31, verwezenlijkt is;

3° de gemeente levert al belangrijke inspanningen op het vlak van de opvang van woonbehoeftige doelgroepen door middel van de aanwezigheid van een of meer van de volgende voorzieningen:

a) woningen en voorzieningen die bestemd zijn voor het begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden en ex-psychiatrische patiënten, meer in het bijzonder:

1) voorzieningen als vermeld in artikel 2, 18°, van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand;

2) voorzieningen en woningen voor de opvang van daklozen, ex-gedetineerden of ex-psychiatrische patiënten, waarbij de opvang altijd gecombineerd wordt met begeleiding vanuit het beleidsveld Welzijn;

3) voorzieningen en woningen voor crisisopvang die in eigendom of in beheer zijn van de gemeente, het OCMW, een CAW of een intergemeentelijke administratieve entiteit;

4) nood- en transitwoningen die in eigendom of in beheer zijn van de gemeente, het OCMW, een CAW of een intergemeentelijke administratieve entiteit;

b) open en gesloten asielcentra;

c) doortrekkersterreinen en residentiële terreinen voor woonwagenbewoners;

4° de gemeente beschikt over huurwoningen die middels een betoelaging door het Vlaamse Gewest zijn verwezenlijkt door initiatiefnemers, vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid, met uitzondering van sociale huisvestingsmaatschappijen, op voorwaarde dat deze woningen onder de marktprijs worden aangeboden aan woonbehoeftigen, en met dien verstande dat zij niet in rekening worden gebracht voor het bereiken van het bindend sociaal objectief.

De Vlaamse Regering bepaalt wegingsfactoren voor de voorzieningen en huurwoningen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°. De aanwezigheid van deze voorzieningen

en huurwoningen kan nooit leiden tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met meer dan de helft van het toepasselijke percentage. De aanwezigheid van een open asielcentrum kan echter leiden tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met meer dan de helft van het toepasselijke percentage, indien die voorziening ten minste tweehonderd opvangplaatsen omvat.

Art. 2.33. Indien binnen de betrokken gemeente reeds een sociaal huuraanbod van ten minste negen procent van het in de nulmeting vermelde aantal huishoudens voorhanden is, dan geldt de verplichte toenameregeling, vermeld in artikel 2.31, niet. De verplichte toenameregeling geldt daarenboven slechts totdat de procentuele verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en het in de nulmeting vermelde aantal huishoudens binnen de gemeente de drempel van negen procent bereikt.

Hoofdstuk 3. Impact van een vrijwillige samenvoeging van gemeenten

Art. 2.34. §1. Dit artikel is van toepassing in geval van een vrijwillige samenvoeging van gemeenten als vermeld in het decreet Vrijwillige Samenvoeging van Gemeenten van 24 juni 2016.

In dit artikel wordt verstaan onder:

1° nieuwe gemeente: de nieuwe gemeente, vermeld in artikel 5, 5°, van het voormelde decreet;

2° samengevoegde gemeenten: de samengevoegde gemeenten, vermeld in artikel 5, 4°, van het voormelde decreet;

3° samenvoegingsdatum: de samenvoegingsdatum, vermeld in artikel 5, 2°, van het voormelde decreet.

§2. Het bestaande sociaal woonaanbod in de nulmeting, vermeld in artikel 2.26, wordt voor een nieuwe gemeente vanaf de samenvoegingsdatum geacht gelijk te zijn aan de som van het bestaande sociaal woonaanbod in de nulmeting binnen de samengevoegde gemeenten.

§3. Voor een nieuwe gemeente is het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, vanaf de samenvoegingsdatum gelijk aan de som van de bindende sociale objectieven van de samengevoegde gemeenten, inclusief de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 2.32, die in voorkomend geval aan een of meer van de samengevoegde gemeenten is opgelegd.

Een vrijstelling of vermindering van de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 2.32, die voor de samenvoegingsdatum is toegekend aan een of meer van de samengevoegde gemeenten, blijft behouden.

Titel 4. Standplaatsen voor woonwagens

Art. 2.35. De Vlaamse Regering gelast periodiek een meting van het bestaande aanbod van standplaatsen voor woonwagens op residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen.

De Vlaamse Regering kan de nadere materiële, methodologische en procedurele regels voor de meting bepalen.

Deel 4. Territoriale planning

Art. 2.36. De Vlaamse Regering bakent de volgende gebieden af:

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

Art. 2.37. Bij de vaststelling van de subsidies en tegemoetkomingen die krachtens deze codex 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 deze codex, kan de Vlaamse Regering de sociale woonprojecten van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen subsidiëren zonder onderscheid te maken naargelang de lokalisatie ervan hetzij binnen, hetzij buiten een woningbouwgebied.

Deel 5. Wetenschappelijk onderzoek

Titel 1. Datawarehouse Wonen

Art. 2.38. 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 1.5 en 1.6.

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.

Titel 2. Onderzoeksceel

Art. 2.39. De Vlaamse Regering richt een onderzoeksceel 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 onderzoeksceel publiceert tweejaarlijks een wetenschappelijk woonrapport, waarin de Vlaamse woonsituatie wordt geëvalueerd.

Titel 3. Steekproefonderzoek

Art. 2.40. De Vlaamse Regering regelt de organisatie van structurele, wetenschappelijke dataverzameling over de woningen en hun bewoners in Vlaanderen. Dat steekproefonderzoek wordt tienjaarlijks herhaald.

Boek 3. Woningkwaliteitsbewaking

Deel 1. Veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen

Art. 3.1. §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 verluchtingsmogelijkheid 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 veiligheidsgaranties 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. Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

- 1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
- 2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
- 3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

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 dit boek 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

renovatiwerkzaamheden, 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 artikel 3.4, 3.6, 3.7, 3.8 en 3.9 niet van toepassing als de uitvoering van het eerste of het tweede lid aanleiding geeft tot specifieke of afwijkende vereisten of normen.

Art. 3.2. De gemeenteraad kan bij verordening:

- 1° het conformiteitsattest, vermeld in artikel 3.6, verplicht stellen;
- 2° strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers opleggen dan vastgesteld door de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 3.1, §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.

Deel 2. Conformiteitsonderzoek

Art. 3.3. De Vlaamse Regering bepaalt de criteria en de procedure om vast stellen of een woning voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, §2 en §3, eerste en tweede lid. Ze kan ook de wijze bepalen waarop de mogelijkheid om eventuele tekortkomingen via renovatie-, verbeterings- of aanpassings-werkzaamheden te verhelpen, beoordeeld wordt.

Art. 3.4. Met behoud van de toepassing van de wettelijke bepalingen over de opsporing van de wanbedrijven, vermeld in artikel 3.37 en 3.38, hebben de instanties die conform de procedure, vermeld in artikel 3.3, bevoegd zijn om een conformiteitsonderzoek in te stellen, het recht om de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om vast te stellen of de woning voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1 en §2, en §3, eerste en tweede lid.

Om hun opdracht, vermeld in het eerste lid, uit te oefenen, kunnen die instanties de volgende handelingen stellen:

- 1° de identiteit opnemen, de voorlegging van identiteitsdocumenten vorderen en de persoonsgegevens die ze in het kader van hun opdracht verzameld hebben bijhouden zolang dat nodig is voor de uitoefening van die opdracht, maar nooit langer dan tien jaar;
- 2° inlichtingen vorderen van iedereen die betrokken is bij of kennis heeft of kan hebben van de feiten die worden gecontroleerd;
- 3° zonder voorafgaande waarschuwing de onmiddellijke voorlegging vorderen van alle informatie, documenten en informatiedragers in geschreven, digitale of analoge vorm;

- 4° zich kosteloos een kopie laten verstrekken in de vorm die ze vragen of zelf een kopie maken van de documenten die voorgelegd worden;
- 5° van hun vaststellingen melding maken in een verslag.

De huurder en de verhuurder zijn verplicht alle nodige inlichtingen te verstrekken en medewerking te verlenen die redelijkerwijze noodzakelijk is om het conformiteitsonderzoek in de beste omstandigheden te laten verlopen.

Art. 3.5. De Vlaamse Regering kan voorwaarden vastleggen waaraan kandidaat-controleurs van de kwaliteit van woningen moeten voldoen. Die voorwaarden hebben in ieder geval betrekking op:

- 1° diploma's en opleiding;
- 2° beroepskennis en -ervaring;
- 3° de onafhankelijke wijze van handelen van de controleur ten aanzien van opdrachtgevers en commerciële belangen.

De Vlaamse Regering kan:

- 1° categorieën van controleurs bepalen;
- 2° de procedure voor de erkenning van de controleurs bepalen;
- 3° de procedure en voorwaarden voor de schorsing en intrekking van die erkenning vaststellen;
- 4° voorwaarden koppelen aan de opheffing van een schorsing;
- 5° kwaliteitseisen vastleggen en de instantie aanwijzen die belast is met de controle op de werkzaamheden van controleurs.

De Vlaamse Regering kan voorwaarden vastleggen waaraan de opleidingsinstellingen voor de controleurs dienen te voldoen en kan ook voorwaarden vastleggen waaraan de lesgevers van een opleidingsinstelling moeten voldoen.

De Vlaamse Regering kan de procedure voor de erkenning van de opleidingsinstellingen en de procedure en voorwaarden voor de schorsing en intrekking van die erkenning vastleggen. De Vlaamse Regering kan ook kwaliteitseisen vastleggen voor de opleiding en de lesgevers en wijst de instantie aan die belast is met de controle op hun werkzaamheden.

De Vlaamse Regering kan tevens de inhoud van de door de erkende opleidingsinstellingen aan de controleurs te verstrekken opleidingen bepalen.

Deel 3. Conformiteitsattest

Art. 3.6. §1. De conformiteit van een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of voor 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 de aanwezigheid van eventuele gebreken als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 1°, en de toegestane maximale woningbezetting volgens de normen die worden vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, §1, vierde lid.

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

§2. In afwijking van paragraaf 1 geldt het proces-verbaal van uitvoering, vermeld in artikel 3.46, derde lid, als conformiteitsattest, op voorwaarde dat uit het proces-verbaal blijkt dat de woning opnieuw conform is.

In afwijking van paragraaf 1 kan de gewestelijk ambtenaar een conformiteitsattest afgeven aan de verhuurder in een van de volgende gevallen:

1° voor een woning die voor verhuring aangeboden wordt aan een sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 4.54;

2° na een conformiteitsonderzoek voor de tegemoetkoming in de huurprijs, vermeld in artikel 5.73.

In afwijking van paragraaf 1 kan de wooninspecteur, naar aanleiding van een vraag tot hercontrole als vermeld in artikel 3.46, voor een conforme woning een conformiteitsattest afgeven, als het herstel dat met toepassing van artikel 3.43 is gevorderd voor meerdere woningen in een pand, nog niet volledig is uitgevoerd, op voorwaarde dat hij alle woningen waarvan het herstel is gevorderd onderzoekt en het niet-afgeven van het conformiteitsattest zou leiden tot het verschuldigd zijn van een nakende heffing of een ander ernstig nadeel zou berokkenen aan de aanvrager.

Art. 3.7. §1. Het verzoek, vermeld in artikel 3.6, §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 3.3.

§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.

De Vlaamse Regering stelt de vergoeding voor de behandeling van een aanvraag tot afgifte van het conformiteitsattest door de gewestelijk ambtenaar vast.

Art. 3.8. Het verzoek tot opheffing van het besluit waarbij een woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is met toepassing van deel 5, titel 1, wordt behandeld als een verzoek als vermeld in artikel 3.7, §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 3.17, 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 3.46, derde lid, met ingang van de datum van het proces-verbaal.

Art. 3.9. 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 deel 5, titel 1;
- 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 3.37, 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 3.6, §2, 2°, en artikel 3.7, §2.

Deel 4. Waarschuwing

Art. 3.10. 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 deel en in deel 5, titel 1, en kan binnen een korte termijn, die de Vlaamse Regering nader bepaalt, een conformiteitsonderzoek uitvoeren, dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3.

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 3.3. 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 3.13, eerste lid. In dat geval kan de gemeente de procedure, vermeld in het eerste, tweede en derde lid, niet meer herhalen.

Art. 3.11. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit deel.

Deel 5. Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Titel 1. Procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Art. 3.12. §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 conform is, 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 conform is, toch een besluit nemen als vermeld in het eerste lid.

§2. De burgemeester kan, voor een of meer gebreken van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3^o, 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.

Art. 3.13. 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 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. Als een gemeente heeft gekozen voor de toepassing van de procedure, vermeld in deel 4 van dit boek, geldt alleen de termijn die loopt na de toepassing van artikel 3.10, vierde lid, op voorwaarde dat de gemeente een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3.10, eerste lid, heeft uitgevoerd binnen de

daar vermelde korte termijn, en een hersteltermijn heeft toegekend als vermeld in artikel 3.10, tweede lid, binnen de daar vermelde termijn van een maand.

De burgemeester mag voorbijgaan aan de adviesvereiste, vermeld in artikel 3.12, §1, eerste lid, als de gewestelijk ambtenaar geen advies uitgebracht heeft binnen 75 dagen na de ontvangst van de adviesvraag en zolang hij niet op de hoogte gebracht is van een advies dat uitgebracht is na die termijn.

Art. 3.14. Tegen de beslissing van de burgemeester, vermeld in artikel 3.13, 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.

Art. 3.15. Als de burgemeester geen beslissing neemt over het verzoek, vermeld in artikel 3.13, eerste lid, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in artikel 3.13, eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn van drie maanden, vermeld in artikel 3.13, 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.

Art. 3.16. 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.

Art. 3.17. 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 3.8 als deze wijziging stedenbouwkundig vergund is en als de conformiteit van alle woningen waarop de herindeling van toepassing is, vastgesteld is.

Art. 3.18. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van deze titel.

Titel 2. Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

Art. 3.19. §1. De inventarisbeheerder maakt een inventaris met afzonderlijke lijsten van:
1° woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard conform artikel 3.12 tot en met 3.18;
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.

Art. 3.20. De woningen, vermeld in artikel 3.19, §1, 1°, worden ingeschreven op de inventarislijst op de datum van het besluit van de burgemeester, vermeld in artikel 3.12, §1, of, in geval van een beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring in beroep, op de datum van het besluit, vermeld in artikel 3.16, eerste lid.

De woningen, vermeld in artikel 3.19, §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.

Art. 3.21. §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 3.19, §1, 1^o, geldt een besluit als vermeld in artikel 3.20, 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 3.14.

§3. Voor de woningen, vermeld in artikel 3.19, §1, 2^o, 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 3.19, 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.

Art. 3.22. 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.

Art. 3.23. §1. De inventarisbeheerder schrapt een woning uit de lijst, vermeld in artikel 3.19, §1, 1^o, 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 3.46, derde lid, vermelde proces-verbaal van uitvoering waarin de sloop of herbestemming wordt vastgesteld.

Met behoud van de toepassing van artikel 3.46, derde lid, wordt het bewijs, vermeld in het eerste lid, geleverd conform artikel 3.6.

§2. De inventarisbeheerder schrapt een woning uit de lijst, vermeld in artikel 3.19, §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.

Deel 6. Overbewoondverklaring

Art. 3.24. 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 of van de wooninspecteur, 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 deel 8 van dit boek.

Art. 3.25. De burgemeester neemt een beslissing binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek, vermeld in artikel 3.24, eerste lid. Hij mag voorbijgaan aan de adviesvereiste, vermeld in artikel 3.24, 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.

Art. 3.26. Tegen de beslissing van de burgemeester, vermeld in artikel 3.25, 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.

Art. 3.27. Als de burgemeester geen beslissing neemt, kunnen de verzoeker en de overige instanties, vermeld in artikel 3.24, eerste lid, beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering binnen twaalf maanden na het verstrijken van de termijn van drie maanden, vermeld in artikel 3.25. 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.

Art. 3.28. 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 3.16, tweede lid, van toepassing.

Art. 3.29. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit deel. Ze kan de vrijstelling, vermeld in artikel 3.12, §3 uitbreiden tot het advies van de gewestelijk ambtenaar over de overbewoondverklaring.

Deel 7. Herstel en sloop

Art. 3.30. §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 3.3, in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, dan moeten die door de houder van het zakelijk recht worden uitgevoerd.

Voor de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden kan onder de gestelde voorwaarden een tegemoetkoming worden verleend zoals bedoeld in artikel 5.75.

§2. De gemeente, het OCMW 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.

Art. 3.31. 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 3.3, 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.

Deel 8. Herhuisvesting

Art. 3.32. Als de bewoners van een onbewoonbare of overbewoonde woning of van een goed als vermeld in artikel 3.35, geherhuisvest moeten worden omdat dit noodzakelijk is wegens menonwaardige levensomstandigheden ernstige risico's voor hun veiligheid en gezondheid en de bepalingen van artikel 3.30, §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 OCMW 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.

Art. 3.33. 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 maandelijkse 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, gevisieerd en uitvoerbaar verklaard wordt door de ambtenaren die aangewezen zijn met toepassing van artikel 5.4.

Deel 9. Strafrechtelijke handhaving

Titel 1. Straffen

Art. 3.34. Als een niet-conforme of overbewoonde woning 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.

Art. 3.35. 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.

Art. 3.36. Het misdrijf, bedoeld in artikel 3.34 of 3.35, 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.

Art. 3.37. 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 deze titel, 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.

Art. 3.38. De agenten, officieren van gerechtelijke politie en ambtenaren, vermeld in artikel 3.37, 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.

Art. 3.39. 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 wooninspecteur, vermeld in artikel 3.37, in het kader van een onderzoek naar effectieve bewoning met het oog op de vaststelling van de misdrijven, vermeld in deze titel, 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 wooninspecteur bezorgen.

De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop de wooninspecteur de verbruiksgegevens kan opvragen en de manier waarop de gegevens moeten worden bezorgd.

Art. 3.40. Als ze het noodzakelijk achten, delen de wooninspecteurs, vermeld in artikel 3.37, 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 3.37, kunnen die informatie ook meedelen aan de sociale verhuurders, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, als ze dat noodzakelijk achten.

De informatie die werd verkregen tijdens de uitoefening van plichten, voorgeschreven door de rechterlijke overheid, mag alleen worden meegedeeld 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 artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, mogen de informatie, verkregen op grond van dit artikel, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten waarmee ze belast zijn.

Art. 3.41. 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 artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, aan de wooninspecteurs, vermeld in artikel 3.37, 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 meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.

De wooninspecteurs, vermeld in artikel 3.37, mogen de inlichtingen, verkregen op grond van dit artikel, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten met betrekking tot het toezicht waarmee ze belast zijn.

Art. 3.42. 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 3.37 van deze codex, 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 afwijkingmogelijkheid, 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 3.37 van deze codex, 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 afwijkingmogelijkheid, 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 3.37, 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.

Titel 2. Herstel

Art. 3.43. Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, 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.

Art. 3.44. §1. De vorderingen bedoeld in artikel 3.43, 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 artikel 3.43, naar de overtreder en naar de eigenaar van de woning, het pand of het goed waarvoor de vordering werd ingeleid.

De wooninspecteur neemt de woningen, panden en goederen waarop een vordering als vermeld in artikel 3.43, rust, op in een register dat actief openbaar wordt gemaakt. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de vorm, inhoud, beheer en gebruik van dat register.

Als een vordering als vermeld in artikel 3.43, wordt ingeleid in naam van het college van burgemeester en schepenen, wordt daarvan een afschrift bezorgd aan de wooninspecteur met het oog op de opname van die vordering in het register, vermeld in het derde lid.

§2. De vordering wordt uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de conformiteit van de woning en het beëindigen van de overbewoning.

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

§4. 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 of het goed, vermeld in artikel 3.34, 3.35 en 3.36, zich bevindt, de uitvoering van herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in artikel 3.43.

Art. 3.45. De hoven en rechtbanken die uitspraak doen over de vorderingen, vermeld in artikel 3.43, bezorgen een afschrift aan de herstellende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden.

Art. 3.46. 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 3.37, 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 of het goed, vermeld in artikel 3.34, 3.35 en 3.36. De burgemeester of de gewestelijk ambtenaar kunnen geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het proces-verbaal van uitvoering niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is.

Art. 3.47. 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 artikel 3.43 en 3.44, dat de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen en 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 artikel 3.43 en 3.44, neemt een aanvang vanaf het verstrijken van de termijn die de rechtbank bepaald heeft voor de tenuitvoerlegging ervan

Art. 3.48. In geval van veroordeling wegens één van de misdrijven, bepaald in artikel 3.34, 3.35 en 3.36, machtigt het vonnis van de rechter, bedoeld in artikel 3.43 en 3.44, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten, vermeld in artikel 3.33, 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.

Titel 3. Procedurele bepalingen

Art. 3.49. §1. De dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 3.34, 3.35 en 3.36, of het exploit tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 3.44, §4, is pas ontvankelijk na overschrijving in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie 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 of arrest is uitgevoerd en voor het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat de in artikel 3.43 vermelde herstellvordering werd uitgevoerd nadat het exploit tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 3.44, §4, is overgeschreven.

§2. 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 hypotheken.

§3. De uitvoering door of in de plaats van de veroordeelde, van de publieke herstelmaatregel die is opgelegd met toepassing van artikel 3.43 tot en met 3.48, moet door iedereen worden gedoogd.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid kunnen derden-verkrijgers die niet in het geding zijn tussengekomen en van wie de titel al was overgeschreven vóór de hypothecaire publiciteit, vermeld in paragraaf 1, derdenverzet instellen tegen de eindbeslissing waarin de herstelmaatregel, vermeld in het eerste lid, is opgelegd.

§4. 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 3.50, 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 3.50.

Art. 3.50. 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 deel 9, titel 2, 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 3.47, 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.

De kosten voor het opstellen van de afzonderlijke akte zijn ten laste van de overdrager van het zakelijk recht.

Art. 3.51. De overtreder brengt voor het afsluiten van de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-overnemer op de hoogte dat op het goed een vordering of veroordeling als vermeld in artikel 3.43, 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 overnemer, 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 overnemer 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.

Als een zakelijk recht op een roerend of onroerend goed wordt overgedragen, consulteert de instrumenterende ambtenaar het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid, en neemt hij de daarin opgenomen informatie op in de akte van

overdracht. Als het register over dat goed geen informatie bevat, wordt dat ook vermeld in de akte.

Titel 4. Verzegeling

Art. 3.52. In deze titel wordt verstaan onder beboetingsambtenaar: de ambtenaar die met toepassing van de regels, vastgesteld door de Vlaamse Regering, wordt aangewezen en die binnen zijn ambtsgebied belast is met de opdrachten, vermeld in deze titel.

Art. 3.53. De burgemeester en de ambtenaren, vermeld in artikel 3.37, kunnen de verhuurde of te huur of ter beschikking gestelde woningen die niet conform of overbewoond zijn, en goederen als vermeld in artikel 3.35, verzegelen.

Een goed als vermeld in het eerste lid, kan ook verzegeld worden als er al een misdrijf als vermeld in artikel 3.34, 3.35 of 3.36, is vastgesteld en het goed niet langer verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld wordt.

Als de verzegeling gepaard gaat met gedwongen uitdrijving, neemt de burgemeester de nodige initiatieven voor de herhuisvesting van de bewoners in kwestie, vermeld in artikel 3.32 en 3.33.

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

Art. 3.54. De verhuurder, de houder van het zakelijk recht en de bewoner kunnen tegen de verzegeling beroep instellen bij de Vlaamse Regering binnen tien dagen nadat ze op de hoogte zijn gebracht van de verzegeling. Het beroep werkt niet opschortend. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor het instellen en het behandelen van het beroep.

De verhuurder, de houder van het zakelijk recht en de bewoner kunnen een verzoek tot opheffing van de verzegeling indienen bij de instantie die heeft verzegeld, als het verzoek betrekking heeft op het uitvoeren van herstelwerkzaamheden of dient om eventuele schade te beperken of te vermijden. Tegen een weigering om de verzegeling op te heffen, is beroep mogelijk bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor het instellen en het behandelen van het beroep.

Art. 3.55. §1. Het schenden van een verzegeling of het niet-naleven van de voorwaarden die gekoppeld werden aan de opheffing van de verzegeling, is strafbaar met een administratieve geldboete van 500 euro tot 5000 euro. De boete wordt opgelegd door de beboetingsambtenaar.

De beboetingsambtenaar brengt de beboete persoon of rechtspersoon met een beveiligde zending op de hoogte van zijn voornemen om een geldboete op te leggen en doet daarbij een voorstel op basis van de elementen van het dossier.

De beboete persoon of rechtspersoon kan een schriftelijk verweer indienen binnen dertig dagen nadat het voornemen om een geldboete op te leggen bij de post is afgegeven. Als de betrokkene ook mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat uitdrukkelijk in het schriftelijk verweer.

De beboetingsambtenaar neemt een beslissing over het schriftelijk verweer binnen dertig dagen na de ontvangst ervan. Die termijn kan eenmalig met dertig dagen verlengd worden. Als er een mondelinge hoorzitting plaatsvindt, bedraagt de beslissingstermijn zestig dagen na de ontvangst van het schriftelijk verweer. Die termijn kan eenmalig met dertig dagen verlengd worden. De beslissing van de beboetingsambtenaar wordt verzonden met een beveiligde zending. De administratieve geldboete wordt betaald binnen dertig dagen nadat de beslissing bij de post is afgegeven.

§2. Als de geldboete niet wordt betaald binnen dertig dagen nadat het voornemen om een geldboete op te leggen of de beslissing na schriftelijk verweer bij de post is afgegeven, vaardigt de beboetingsambtenaar een dwangbevel uit dat wordt gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door de leidend ambtenaar van de entiteit waartoe de beboetingsambtenaar behoort. Het dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot. Binnen een termijn van dertig dagen na de betekening van het dwangbevel kan de persoon of rechtspersoon aan wie dit dwangbevel betekend is via gerechtsdeurwaardersexploot een met redenen omkleed verzet doen bij de rechtbank van het arrondissement van de plaats waar het verzegelde goed ligt.

Op het dwangbevel zijn de bepalingen van deel V van het Gerechtelijk Wetboek houdende bewarend beslag en middelen van tenuitvoerlegging van toepassing.

§3. Tegen de beslissing van de beboetingsambtenaar over het ingediende verweer is beroep mogelijk bij de Raad van State, die oordeelt met volle rechtsmacht. Dit beroep heeft geen schorsende werking.

Boek 4. Woonactoren

Deel 1. Sociale woonorganisaties

Titel 1. Gemeenschappelijke bepalingen

Art. 4.1. 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 1.6.

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.

Art. 4.2. §1. 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.

§2. 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 paragraaf 1, eerste lid, en over beroepen tegen ongunstige adviezen van de VMSW, overeenkomstig paragraaf 1, tweede lid. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de kwaliteitskamer.

Art. 4.3. Wanneer de uitvoering van een verrichting, bedoeld in dit deel, de ontruiming van woningen vereist, is de initiatiefnemer verplicht de bewoners die voldoen aan de voorwaarden die worden vastgesteld op grond van boek 6, deel 4, 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.

Art. 4.4. 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.

Art. 4.5. Voor de opmaak van schattingsverslagen, in het kader van onroerende transacties krachtens deze codex, 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° een notaris;

3° een landmeter-expert, na gezamenlijk akkoord over de schatter;

4° 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°.

Art. 4.6. 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 1.6, en samenwerken, zowel onderling als met andere instanties die lokaal actief zijn inzake wonen;

3° de sociale woonorganisaties hun opdrachten uitvoeren.

Titel 2. Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Hoofdstuk 1. Oprichting en organisatie

Art. 4.7. 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 rechtsoptvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

De rechtspositie van de VMSW wordt geregeld door het Bestuursdecreet, deze codex 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 deze codex, 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.

Art. 4.8. 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 hoofdstuk 2 en 3 van deze titel, 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.

Art. 4.9. 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.

Art. 4.10. De Vlaamse Regering bepaalt tot welk homogeen beleidsdomein de VMSW behoort.

Art. 4.11. 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.

Art. 4.12. 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.

Hoofdstuk 2. Opdrachten

Art. 4.13. §1. De VMSW wordt belast met de uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 2.22. Hiertoe ondersteunt ze de sociale woonorganisaties, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en welzijnsverenigingen, bij de realisatie van woonprojecten en bij het kwaliteitsgerichte en kostprijsbewuste beheer van hun woningpatrimonium, voorzover voormelde actoren in hun werking rekening houden met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 1.6.

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.

§2. Ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 2.22, 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 artikel 4.16, eerste lid, 7°. De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de samenstelling, organisatie en werking van de beoordelingscommissie.

Art. 4.14. 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.

Art. 4.15. 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 boek 5, deel 4, titel 1 en 2.

Art. 4.16. De subsidie, vermeld in artikel 5.20 en 5.21, 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 titel 3, hoofdstuk 1, titel 4, hoofdstuk 1, titel 5 en titel 6 van boek 5, deel 2, 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.

Art. 4.17. De VMSW heeft 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 4.49;

4° wooninfrastructuur aan te leggen als vermeld in artikel 5.23;

5° zelf woonprojecten te realiseren die hetzij vernieuwend of experimenteel zijn, hetzij noodzakelijk zijn ter uitvoering van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 2.22, bij gebrek aan initiatieven van actoren als vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid of van initiatiefnemers als vermeld in artikel 5.29;

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;

7° 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;

8° 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;

9° 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;

10° aanspreekpunt te zijn voor verhuurders en voor kandidaat-verhuurders als ze woningen verhuren of willen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 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 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 eerste 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 eerste lid, 9°.

Art. 4.18. 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.

Art. 4.19. De VMSW wordt er 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 4.55, eerste en tweede 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 4.54, eerste lid, 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.

Art. 4.20. §1. Op verzoek van de verhuurder op de private huurmarkt die een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 erkend is, neemt de VMSW de verplichting tot betaling van de huurprijs over als wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor 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 5.73.

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.

§2. 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 eerste 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.

§3. Als het sociaal verhuurkantoor de bedragen die de VMSW met toepassing van paragraaf 1, 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 5.4.

Art. 4.21. §1. Op verzoek van de verhuurder op de private huurmarkt die een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 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.

§2. De verhuurder richt met een beveiligde zending een verzoek aan de VMSW, waarbij een afschrift gevoegd is van de rechterlijke uitspraak, vermeld in paragraaf 1, 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 eerste 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.

§3. Als het sociaal verhuurkantoor de bedragen die de VMSW met toepassing van paragraaf 1, 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 5.4.

Art. 4.22. §1. 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 4.54 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 5.73 kunnen overgenomen worden;

2° een huurovereenkomst die gesloten is tussen een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 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 4.54 erkend is.

§2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 1, 2°, treedt de VMSW onder de voorwaarden, vermeld in artikel 4.58, 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.

§3. In het geval, vermeld in paragraaf 1, 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 1, 1°, en in paragraaf 2, 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 boek 6, deel 3, 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 1, 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 boek 6, deel 3, 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.

Art. 4.23. De VMSW kan voor de uitvoering van de opdrachten van de sociale verhuurkantoren, vermeld in artikel 4.17, eerste lid, 10°, artikel 4.20 en artikel 4.22, jaarlijks een toelage ontvangen ten laste van de begroting van het Vlaamse Gewest.

Hoofdstuk 3. Bevoegdheden

Art. 4.24. Om doeleinden die te maken hebben met het sociaal woonaanbod, het bescheiden huuraanbod, of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen, bedoeld in artikel 4.13, §2, 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 4.13, §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 erfdienstbaarheden opleggen om het uitzicht en de functionele inrichting van groepen van woningen te behouden;

6° voor de in boek 5, deel 4, titel 1 en 2, 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 5.29;

8° zakelijke rechten op onroerende goederen afstaan aan de entiteiten, vermeld in artikel 4.27, eerste lid, en de sociale verhuurkantoren.

Art. 4.25. Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de VMSW in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 4.17, eerste 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:

- huurwoningen, koopwoningen of kavels die gefinancierd worden door Vlabinvest apb;
- een bescheiden huuraanbod;
- studentenkamers;
- zorgvoorzieningen als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 75°;
- woningen van de privésector;
- 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 4.13, §1, eerste lid, en aan Vlabinvest apb voor de verwerving van onroerende goederen, vermeld in 1°, voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Art. 4.26. 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.

Art. 4.27. De VMSW verkoopt haar onroerende goederen openbaar. Ze kan ze enkel uit de hand verkopen aan:

- 1° de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- 2° 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 welzijnsverenigingen, voor doeleinden die te maken hebben met sociaal woonaanbod, het bescheiden huuraanbod of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen;
- 3° initiatiefnemers van en partners in projecten als vermeld in artikel 4.25, 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.

Art. 4.28. 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.

Art. 4.29. 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.

Art. 4.30. 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 OCMW's in beheer nemen.

Hoofdstuk 4. Financiering

Art. 4.31. 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 art. 4.13, §1, eerste lid.

Art. 4.32. 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.

Art. 4.33. 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.

Art. 4.34. De Vlaamse Regering kan de VMSW machtigen om roerende en onroerende giften en legaten te aanvaarden.

Art. 4.35. De Vlaamse Regering kan aan de VMSW subsidie verlenen om:
1° bijzondere sociale leningen als vermeld in artikel 5.66, toe te staan aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
2° grondbeleidsmaatregelen als vermeld in artikel 4.17, eerste lid, 6°, uit te voeren.

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

Titel 3. Sociale huisvestingsmaatschappijen

Hoofdstuk 1. Erkenning

Art. 4.36. §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) deze codex 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 deze codex 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 aanbrenge;
- 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 2.27, van de gemeenten in haar werkgebied, tenzij zij aantoonst 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 huisvestingmaatschappijen. 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 2.27, 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 4.13, §2.

§2. De Vlaamse Regering kan een sociale huisvestingmaatschappij een uitstel van maximaal vijf jaar verlenen om te voldoen aan de voorwaarde met betrekking tot de minimale schaalgrootte, vermeld in paragraaf 1, 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 paragraaf 1, 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 eerste en tweede 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 eerste lid, 2°, b), en het tweede 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 eerste 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.

§3. Na de fusie van twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen, kan een hoger aantal bestuursleden aangesteld blijven dan vermeld in paragraaf 1, 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.

§4. 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 paragraaf 1, 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 deze codex te eerbiedigen en te doen eerbiedigen en tevens te zorgen voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle.

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

Hoofdstuk 2. Beheer en werking

Art. 4.37. 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 deze codex, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling 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 deze codex, en verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling 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 4.40, 4.42, 4.43 en 4.44.

Art. 4.38. 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.

Art. 4.39. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast voor het interne beheer en het rekeningstelsel dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren.

Hoofdstuk 3. Opdrachten

Art. 4.40. §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 zijn de bevoorrechte uitvoerders van het investeringsprogramma, vermeld in artikel 2.22.

Art. 4.41. 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.

Hoofdstuk 4. Bevoegdheden

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

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

Art. 4.43. 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 1.5. 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 verhuring aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4.42, 4.43 en 4.44.

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

Art. 4.44. 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 5.65. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast waaronder de VMSW die machtiging verleent.

Art. 4.45. De bepalingen van artikel 4.24, met uitzondering van punt 2° en 6°, artikel 4.25, artikel 4.27, eerste lid, artikel 4.30, artikel 4.34 en artikel 5.91, 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.

Art. 4.46. De Vlaamse Regering stelt de nadere regelen vast voor samenwerkingsverbanden tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en andere instanties en tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen onderling.

Hoofdstuk 5. Financiering

Art. 4.47. Met behoud van de mogelijkheid om de eigen middelen aan te wenden of om een projectsubsidie aan te vragen overeenkomstig boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 1, titel 4, hoofdstuk 1, titel 5 en titel 6, financieren de sociale huisvestingsmaatschappijen de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten als vermeld in artikel 4.40, 4.42, 4.43 en 4.44, 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 boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 1, titel 4, hoofdstuk 1, titel 5 en titel 6, 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.

Art. 4.48. 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 2.2.

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.

Art. 4.49. 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 blijk 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 5.2, in afwijking van dezelfde bepalingen, geheel of gedeeltelijk worden toegewezen aan het solidariteitsfonds.

Art. 4.50. 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 6. Sancties

Art. 4.51. 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 4.36, §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 4.52 en 4.53 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.

Art. 4.52. De uittredende 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.

Art. 4.53. 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.

Titel 4. Sociale verhuurkantoren

Hoofdstuk 1. Erkenning

Art. 4.54. De Vlaamse Regering kan, rekening houdend met artikel 4.6, sociale verhuurkantoren erkennen als huurdiensten waarvan de werking wordt gesubsidieerd conform artikel 4.56.

Om erkend te kunnen worden en te blijven als huurdienst moet het sociaal verhuurkantoor ten minste aan volgende voorwaarden voldoen:

1° het sociaal verhuurkantoor is werkzaam en gevestigd in het Vlaamse Gewest;
2° het sociaal verhuurkantoor verbindt er zich toe de opdrachten uit te voeren die hen worden opgelegd door:

a) deze codex en zijn uitvoeringsbesluiten;
b) elk ander decreet of besluit, als dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid;

3° het sociaal verhuurkantoor aanvaardt het toezicht van de Vlaamse Regering en van de toezichthouder voor de sociale huisvesting in het bijzonder.

- 4° de opdrachten, vermeld in artikel 4.55, tweede lid, 1°, effectief uitgevoerd hebben gedurende een periode van tenminste zes maanden;
- 5° de opdrachten, vermeld in artikel 4.55, tweede lid, 2°, 3° en 4°, vervullen;
- 6° 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 4.57, eerste lid, 6°, aan het werkingsgebied werden toegevoegd;
- 7° de lokale inbedding en verankering van de werking en het beheer aantonen in de gemeenten die deel uitmaken van het werkingsgebied;
- 8° instaan voor een systeem van interne controle. De Vlaamse Regering kan de modaliteiten van de interne controle bepalen;
- 9° een jaarverslag opmaken. De Vlaamse Regering legt de richtlijnen vast voor de opmaak van dit jaarverslag;
- 10° elke statutenwijziging melden aan het door de Vlaamse Regering aangewezen agentschap.
- 11° voldoende actief zijn in alle gemeenten behorend tot zijn werkingsgebied.

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.

Hoofdstuk 2. Opdrachten

Art. 4.55. 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 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 woonbehoefte 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 3.1;
- 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 tweede lid, 1°, typehuurovereenkomsten vast. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De typehuurovereenkomst, vermeld in het vierde 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 4.58;
- 4° de verplichtingen van de verhuurder en de hoofdhuurder.

Hoofdstuk 3. Subsidie

Art. 4.56. 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 4.54. 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.

Hoofdstuk 4. Sancties

Art. 4.57. 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 deze codex 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 4.56, 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 4.54, tweede lid, 11°, 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.

Voorafgaand aan de beslissing om een van de sancties, vermeld in het eerste lid, 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 deze codex 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.

De Vlaamse Regering kan de nadere regelen en procedure vastleggen voor het opleggen van de sancties vermeld in het eerste lid.

Hoofdstuk 5. Indeplaatsstelling door VMSW

Art. 4.58. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 4.57 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 4.20, 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 4.54 erkend is als huurdienst, en bevat geen bedingen die onverenigbaar zijn met de bepalingen van deze codex en de uitvoeringsbesluiten 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 5.73.

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

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

Hoofdstuk 6. Huurpunt

Art. 4.59. 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 4.55, tweede lid, 1°.

Titel 5. Vlaams Woningfonds

Art. 4.60. De coöperatieve vennootschap "Vlaams Woningfonds", hierna VWF te noemen, wordt erkend als sociale woonorganisatie.

Art. 4.61. 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.

Art. 4.62. 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.

Art. 4.63. 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.

Art. 4.64. 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 5.66;
- 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 boek 5, deel 2, titel 3, titel 4, hoofdstuk 1, titel 5 en titel 6, mag worden verkocht aan de zittende huurder onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering oplegt.

Art. 4.65. 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 4.64. 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.

Art. 4.66. 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 slooping 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.

Art. 4.67. Voor de naleving van de bepalingen van deze titel 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 2.2, 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 4.64.

Titel 6. Huurdersbonden

Hoofdstuk 1. Erkenning

Art. 4.68. De Vlaamse Regering kan, rekening houdend met artikel 4.6, huurdersbonden erkennen als huurdiensten waarvan de werking wordt gesubsidieerd conform artikel 4.70.

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) deze codex 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.

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.

Hoofdstuk 2. Opdrachten

Art. 4.69. 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.

Hoofdstuk 3. Subsidie

Art. 4.70. 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 4.68. 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.

Hoofdstuk 4. Sancties

Art. 4.71. 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 deze codex of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, of waarvan de werking in gebreke blijft.

Voorafgaand aan de beslissing om de sanctie, vermeld in het eerste lid, 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 deze codex 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.

De Vlaamse Regering kan de nadere regelen en procedure vastleggen voor het opleggen van de sanctie vermeld in het eerste lid.

Hoofdstuk 5. Ondersteuningsstructuur

Art. 4.72. 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.

Art. 4.73. De ondersteuningsstructuur heeft de volgende taken:

1° het ondersteunen van de erkende huurdersbonden bij het uitvoeren van de taken, vermeld in artikel 4.69, 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.

Art. 4.74. 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 ondersteuningsstructuur, vermeld in artikel 4.72. 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.

Deel 2. Andere woonactoren

Titel 1. Verhuurdersorganisaties

Hoofdstuk 1. Erkenning

Art. 4.75. De Vlaamse Regering kan verhuurdersorganisaties erkennen waarvan de werking of een deelactiviteit wordt gesubsidieerd conform artikel 4.77.

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 deze codex 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.

Hoofdstuk 2. Opdrachten

Art. 4.76. 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.

Hoofdstuk 3. Subsidie

Art. 4.77. 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 4.75, 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 4. Sancties

Art. 4.78. De Vlaamse Regering kan de erkenning van een verhuurdersorganisatie intrekken.

Titel 2. Voorbehouden voor toekomstig gebruik

Deel 3. Toezicht

Titel 1. Toezicht op woonactoren

Art. 4.79. 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 boek 4, 5 en 6. De verrichtingen gesteld vanaf de intrekking van de erkenning van een sociale woonorganisatie, overeenkomstig artikel 4.51, 4.53 en 4.71, eerste lid, tot aan de afsluiting van de vereffening, worden gelijkgesteld met de voormelde verrichtingen;

2° de verrichtingen van de VMSW krachtens artikel 4.24, met uitzondering van het voorschieten van financiële middelen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in 2° en van 6°; krachtens artikel 4.25; krachtens artikel 4.27; krachtens artikel 4.30; krachtens boek 5 en boek 6;

3° de volgende verrichtingen van het OCMW, een welzijnsvereniging, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband:

a) de verrichtingen krachtens boek 5 en 6;

- b) de verhuring van andere woningen dan sociale woningen krachtens boek 6, met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.28;
- c) de verkoop van andere woningen en kavels dan sociale woningen en kavels met toepassing van artikel 5.91, met het oog op het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27;
- 4° de verrichtingen van de erkende ondersteuningsstructuur, vermeld in artikel 4.72, krachtens dit boek;
- 5° de verrichtingen van de erkende kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 5.58, 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 4.75, die krachtens artikel 4.77 worden gesubsidieerd.

Titel 2. Profiel, statuut en ambtsgebied van de toezichthouder

Art. 4.80. 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.

Titel 3. Uitoefening van het toezicht

Art. 4.81. 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 artikel 4.79, van de beheersorganen van de instanties, vermeld in artikel 4.79, 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 artikel 4.79, moet beraadslagen en de termijn bepalen waarbinnen die beraadslaging moet plaatsvinden.

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.

Art. 4.82. Als ze het noodzakelijk achten, delen de toezichthouders 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 toezichthouders kunnen die informatie ook meedelen aan de sociale verhuurders, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, als ze dat noodzakelijk achten.

De informatie die werd verkregen tijdens de uitoefening van plichten, voorgeschreven door de rechterlijke overheid, mag alleen worden meegedeeld 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 artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, mogen de informatie, verkregen op grond van deze paragraaf, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten waarmee ze belast zijn.

Art. 4.83. 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 artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, aan de toezichthouders 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 meegedeeld met de uitdrukkelijke machtiging van de rechterlijke overheid.

De toezichthouders mogen de inlichtingen, verkregen op grond van dit artikel, alleen gebruiken voor de uitoefening van alle opdrachten met betrekking tot het toezicht waarmee ze belast zijn.

Art. 4.84. 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 toezichthouders 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 toezichthouders, 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 afwijkmogelijkheid, 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 toezichthouders 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.

Titel 4. Sancties en maatregelen

Hoofdstuk 1. Schorsing en vernietiging

Art. 4.85. §1. De toezichthouder beschikt bij de uitoefening van zijn toezicht op de instanties, vermeld in artikel 4.79, 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.

§2. 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 vervaldag in de termijn begrepen. Als de vervaldag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

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

§3. 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 artikel 4.79, of als de impact van die beslissing resulteert in een negatief beeld voor de instanties, vermeld in artikel 4.79.

Art. 4.86. In afwijking van artikel 4.85, §1 en §2, kan de toezichthouder uitsluitend beslissingen schorsen of vernietigen van de instanties, vermeld in artikel 4.79, 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 vervaldag in de termijn begrepen.

In afwijking van artikel 4.85, 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 artikel 4.79, 5°.

Art. 4.87. De instanties, vermeld in artikel 4.79, kunnen tegen de vernietiging binnen dertig kalenderdagen beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering moet een uitspraak doen over het beroep binnen vijftien 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.

Art. 4.88. Als een beslissing overeenkomstig artikel 4.87 definitief werd vernietigd, kan de toezichthouder de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de instanties, vermeld in artikel 4.79, 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.

Hoofdstuk 2. Administratieve geldboete

Art. 4.89. De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de sociale woonorganisaties met uitzondering van de VMSW, aan de erkende ondersteuningsstructuur, vermeld in artikel 4.72, en aan de erkende kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 5.58, eerste lid, 1^o, die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, een overtreding handhaven van de bepalingen van deze codex 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 OCMW, een welzijnsvereniging, de gemeente en een intergemeentelijk samenwerkingsverband die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, de uitoefening van het toezicht, vermeld in artikel 4.79 en 4.81, tweede lid, 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.

Art. 4.90. 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.

Art. 4.91. 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.

Boek 5. Instrumenten van het woonbeleid

Deel 1. Fondsen

Titel 1. Fonds voor de Huisvesting

Art. 5.1. Het Fonds voor de huisvesting wordt opgericht als een begrotingsfonds als vermeld in artikel 15, § 2, van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019.

Art. 5.2. Onverminderd andersluidende bepalingen worden de terugbetalingen van subsidie of van tegemoetkomingen die krachtens deze codex verleend werden en die teruggevorderd worden omdat de begunstigen de aangegane verbintenissen of gestelde voorwaarden niet naleven, toegewezen aan het Fonds voor de Huisvesting.

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.

Art. 5.3. 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 1.5 en 1.6 of die bijdragen tot de ontwikkeling van het woonbeleid in internationaal verband.

Art. 5.4. 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.

Titel 2. Garantiefonds voor Huisvesting

Art. 5.5. 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. De Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 is op het fonds van toepassing voor zover daar in deze codex niet van afgeweken wordt.

Art. 5.6. 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.

Art. 5.7. 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.

Art. 5.8. 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.

Art. 5.9. 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 infrastructuurwerken, 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 5.26, §1, maar ook andere initiatiefnemers, bedoeld in artikel 5.29.

Art. 5.10. De woningen die worden gefinancierd via een tussenkomst van het Garantiefonds voor Huisvesting worden verhuurd onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden.

Titel 3. Vlaams Financieringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant

Art. 5.11. Het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van deze codex, wordt omgevormd tot het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant.

Het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant heeft rechtspersoonlijkheid. Het wordt opgericht als een Vlaamse openbare instelling van het type A. De Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 is op het fonds van toepassing voor zover er in deze codex niet wordt van afgeweken.

Art. 5.12. Het fonds wordt beheerd door de Vlaamse Regering. Tussen het fonds en de VMSW wordt een overeenkomst gesloten met betrekking tot het ter beschikking stellen aan het fonds van de nodige diensten.

Art. 5.13. De Vlaamse Regering stelt de verdere regels vast betreffende de werking en het beheer van het fonds. Zij kan daarbij een leidend ambtenaar aanwijzen en sommige van haar bijkomstige en aanvullende bevoegdheden delegeren tot op het meest functionele niveau.

De Vlaamse Regering stelt jaarlijks een verslag op over de werking en het beheer van het fonds. Dit verslag wordt aan het Vlaams Parlement medegedeeld.

Art. 5.14. De middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant zijn:

- 1° een jaarlijkse en forfaitaire dotatie ten laste van de begroting van het Vlaamse Gewest van 3.833.000 euro. Dat bedrag wordt met ingang van het begrotingsjaar 2014 jaarlijks minstens aangepast met de indexatieparameters die de Vlaamse Regering hanteert bij de opmaak van de begroting van het Vlaamse Gewest;
- 2° het gebeurlijk saldo op het einde van het voorgaande begrotingsjaar op het fonds;
- 3° alle middelen die voortkomen uit de activiteiten van het fonds.

Art. 5.15. Het fonds heeft de opdracht om ter realisatie van het grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant, renteloze leningen toe te staan aan Vlabinvest apb, opgericht bij artikel 1 van het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 oktober 2013.

Het fonds is er eveneens toe gehouden om de intresten die verschuldigd zijn ingevolge leningen die vóór 1 januari 2014 werden verstrekt door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en die hij in de loop van een kalenderjaar ontvangt, op 31 december van hetzelfde kalenderjaar als subsidie uit te keren aan Vlabinvest apb.

De leningen als vermeld in het eerste lid, worden door Vlabinvest apb uitsluitend aangewend voor de realisatie van zijn opdracht als vermeld in artikel 3 van het besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 oktober 2013 op de volgende wijzen:

- 1° voor het toestaan van leningen aan de initiatiefnemers;
- 2° voor de financiering van bouwverrichtingen die door Vlabinvest apb zelf worden gerealiseerd.

Het jaarlijks leningsvolume is het bedrag van de renteloze leningen die het fonds jaarlijks kan toestaan aan Vlabinvest apb. Dit jaarlijks leningsvolume wordt jaarlijks beperkt tot een plafond dat is samengesteld uit de som van:

- 1° de jaarlijkse en forfaitaire dotatie als vermeld in artikel 5.14, 1°;
- 2° de ontvangen terugbetalingen van de leningen, zowel deze toegestaan aan initiatiefnemers vóór 1 januari 2014 door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant als de renteloze leningen verstrekt door het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan Vlabinvest apb vanaf 1 januari 2014 uitgezonderd de op deze leningen verschuldigde intresten;
- 3° het niet-belaste saldo van niet-aangewende middelen door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant op 31 december 2013. Het niet-belaste saldo van de niet-aangewende middelen omvat de liquide middelen en de nog te vorderen dotaties, en de andere werkelijke ontvangsten en uitgaven die op de begrotings- uitvoering van het begrotingsjaar 2013 werden aangerekend, maar die eind 2013 nog moeten worden betaald, verminderd met het nog niet opgenomen gedeelte van de leningen die vóór 1 januari 2014 bij overeenkomst werden toegezegd;
- 4° het niet-aangewende saldo van de onder punt 1°, 2° en 3° vermelde middelen van het voorgaande begrotingsjaar.

In de begroting wordt er een verbintenissenmachtiging ingeschreven ten belope van het jaarlijks leningsvolume om renteloze leningen toe te staan aan Vlabinvest apb.

De Vlaamse Regering bepaalt de verdere algemene voorwaarden waaronder de in het eerste lid vermelde leningen worden toegestaan aan Vlabinvest apb.

In het derde lid wordt verstaan onder initiatiefnemers:

- 1° de VMSW;
- 2° een sociale huisvestingsmaatschappij;
- 3° een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband;
- 4° een OCMW en een vereniging als vermeld in titel VIII, hoofdstuk I, van het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van openbare centra voor maatschappelijk welzijn;
- 5° het VWF;
- 6° de provincie Vlaams-Brabant.

Titel 4. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

Art. 5.16. Bij het beleidsdomein Omgeving wordt een Dienst met Afzonderlijk Beheer opgericht met als naam "Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen", hierna het Fonds genoemd.

Art. 5.17. De Vlaamse Regering regelt, in toepassing van artikel 109 van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019, de werking en het beheer van het Fonds.

Art. 5.18. De middelen van het Fonds zijn:

- 1° een dotatie ten laste van de algemene uitgavenbegroting;
- 2° alle inkomsten voortvloeiend uit activiteiten en beleggingen van het Fonds;
- 3° het gebeurlijke saldo op het einde van het voorgaande begrotingsjaar op het Fonds;
- 4° de terugvorderingen voortvloeiend uit ten onrechte gedane betalingen;
- 5° de bijdragen van derden.

Art. 5.19. De middelen van het Fonds kunnen aangewend worden om uitgaven te financieren verbonden aan:

- 1° het verstrekken van subsidies aan de verhuurders of huurders en aan tussenpersonen die voldoen aan de voorwaarden voor het bekomen van de tegemoetkoming, zoals die bepaald worden door de Vlaamse Regering;
- 2° de werkingskosten eigen aan het Fonds

Deel 2. Financiering van woonprojecten

Titel 1. Sociale woonprojecten

Art. 5.20. De Vlaamse Regering kan subsidie verlenen om initiatiefnemers van sociale woonprojecten in staat te stellen sociale huurwoningen beschikbaar te stellen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

Titel 2. Bevordering van rationeel energieverbruik

Art. 5.21. De Vlaamse Regering kan subsidie verlenen om 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.

Titel 3. Aanleg en aanpassing van wooninfrastructuur

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 5.22. 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 de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur.

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 1.3, §1, eerste lid, 70°, 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.

Art. 5.23. 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.

Art. 5.24. De infrastructuurwerken en de aanpassingswerkzaamheden aan de woonomgeving, vermeld in artikel 5.23, 2°, kunnen alleen gesubsidieerd worden als ze samen met de grond waarin of waarop ze worden uitgevoerd, binnen de termijn die door de Vlaamse Regering wordt bepaald, overgedragen worden aan de gemeente om in het 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.

Art. 5.25. 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 boek 6, deel 4, 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.

Art. 5.26. §1. Onverminderd de uitzonderingen die in dit hoofdstuk en in artikel 2.8 zijn bepaald en rekening houdend met de bepalingen van artikel 4.6, kan subsidie, zoals bedoeld in artikel 5.22, 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.

§2. 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 paragraaf 1 de subsidie voor verrichtingen als vermeld in artikel 5.23, 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.

§3. In afwijking van paragraaf 1, kunnen subsidies, vermeld in artikel 5.23, 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.

Art. 5.27. De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag van de subsidies, vermeld in dit hoofdstuk. De subsidie die overeenkomstig dit hoofdstuk wordt verleend, kan tot 100% bedragen 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 tweede 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 5.26, §1, op grond van deze codex kunnen verkrijgen voor de financiering van hun investeringsverrichtingen.

Art. 5.28. 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.

Hoofdstuk 2. Bijzondere bepalingen voor de privésector

Art. 5.29. §1. Afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven en rekening houdend met de bepalingen van de artikel 5.24 en 5.27, kan de Vlaamse Regering de subsidie, zoals bedoeld in de artikel 5.23, ook verlenen aan andere initiatiefnemers dan die vermeld in artikel 5.26, §1 en §3.

De subsidie wordt op grond van dit hoofdstuk 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 5.26, §1, verhuurd of onderverhuurd aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden.

§3. Behoudens toepassing van artikel 5.26, §3, 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 boek 6.

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.

Art. 5.30. Behoudens toepassing van artikel 5.26, §3, 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 5.29, §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 5.29, §2, waarmee wordt samengewerkt.

Art. 5.31. 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.

Titel 4. Huurverminderingen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 5.32. 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 de verhuring van sociale huurwoningen.

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

Art. 5.33. De Vlaamse Regering kan subsidie verlenen om de verhuurder van sociale huurwoningen in staat te stellen huurverminderingen toe te kennen, volgens de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.

Art. 5.34. Onverminderd de uitzonderingen die in dit hoofdstuk en in artikel 2.8 zijn bepaald en rekening houdend met de bepalingen van artikel 4.6, kan subsidie, zoals bedoeld in artikel 5.32, 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.

Art. 5.35. 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 boek 6, deel 4, 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.

Art. 5.36. 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 tweede 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 5.34, op grond van deze codex kunnen verkrijgen voor de financiering van hun investeringsverrichtingen.

Art. 5.37. 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.

Hoofdstuk 2. Bijzondere bepalingen voor sociale verhuurkantoren

Art. 5.38. 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 5.33, verlenen aan sociale verhuurkantoren die erkend zijn overeenkomstig artikel 4.54.

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

Titel 5. Verhuring, verbetering en aanpassing van woningen voor personen met een handicap

Art. 5.39. 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 de verhuring van sociale huurwoningen.

Rekening houdend met de bepalingen van deze titel stelt de Vlaamse Regering de bijzondere voorwaarden vast waaronder ze subsidie verleent.

Art. 5.40. De Vlaamse Regering kan subsidie verlenen 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.

Art. 5.41. 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 boek 6, deel 4, 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.

Art. 5.42. Onverminderd de uitzonderingen die in deze titel en in artikel 2.8 zijn bepaald en rekening houdend met de bepalingen van artikel 4.6, kan subsidie, zoals bedoeld in artikel 5.39, 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.

Art. 5.43. De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag van de subsidies, vermeld in deze titel. De subsidie voor de verrichtingen kan meer dan 85% bedragen 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 tweede lid kan de subsidie, vermeld in deze titel, voor het niet-gesubsidieerde gedeelte gecombineerd worden met de andere middelen die de initiatiefnemers, vermeld in artikel 5.42, op grond van deze codex kunnen verkrijgen voor de financiering van hun investeringsverrichtingen.

Art. 5.44. 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.

Titel 6. Verwerving van bebouwde en onbebouwde onroerende goederen

Art. 5.45. 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 de verwerving van bebouwde of onbebouwde onroerende goederen.

Rekening houdend met de bepalingen van deze titel stelt de Vlaamse Regering de bijzondere voorwaarden vast waaronder ze subsidie verleent.

Art. 5.46. 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 boek 6, deel 4, 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.

Art. 5.47. Onverminderd de uitzonderingen die in deze titel en in artikel 2.8 zijn bepaald en rekening houdend met de bepalingen van artikel 4.6, kan subsidie, zoals bedoeld in artikel 5.45, 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.

Art. 5.48. De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag van de subsidies, vermeld in deze titel. 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 tweede lid kan de subsidie, vermeld in deze titel, voor het niet-gesubsidieerde gedeelte gecombineerd worden met de andere middelen die de initiatiefnemers, vermeld in artikel 5.47, op grond van dit decreet kunnen verkrijgen voor de financiering van hun investeringsverrichtingen.

Art. 5.49. 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.

Titel 7. Activeringsprojecten

Art. 5.50. §1. Activeringsprojecten zijn projecten die aansluiten bij de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, structureel ingrijpen op het sociaal, economisch, cultureel en ruimtelijk functioneren van een buurt, een wijk, een stadsdeel of een gebied, en de hefboom vormen voor nieuwe ontwikkelingen op het vlak van het lokaal woonbeleid.

Zij worden georganiseerd op initiatief van publieke, publiek-private of private initiatiefnemers.

Zij vertrekken vanuit een visie en een plan van aanpak, vastgelegd op grond van een overleg tussen de projectleiding, planners, deskundigen, betrokken gebiedsoverheden en vertegenwoordigers van de lokale bevolking.

§2. Activeringsprojecten zijn in hoofdzaak gericht op:

1° enerzijds de renovatie of sloopwerkzaamheden gevolgd door vervangingsbouw van onroerende goederen die ten hoogste vier opeenvolgende jaren zijn opgenomen in een of meer van de volgende inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief:

- a) het leegstandsregister van de gemeente;
- b) de inventaris van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- c) het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15;
- d) de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 3.19, §1; 2° anderzijds de terbeschikkingstelling van de gerenoveerde onroerende goederen voor de realisatie van een sociaal of bescheiden woonaanbod.

In de subsidieaanvragen moet worden aangetoond dat de projectorganisatoren niet aan de oorzaak liggen van de opname van de onroerende goederen in het register, vermeld in het eerste lid, 1°, a), of in de inventarissen, vermeld in het eerste lid, 1°, b). Daarvoor wordt ten minste een verklaring op erewoord opgenomen, waarin wordt gesteld dat geen van de projectorganisatoren langer dan een maximumtermijn die de Vlaamse Regering bepaalt, eigenaar is van de onroerende goederen in kwestie.

Voor de toepassing van deze bepaling worden de volgende natuurlijke of rechtspersonen niet als nieuwe eigenaar beschouwd:

- 1° een vennootschap waarover de vroegere eigenaar de controle, vermeld in artikel 5 van het Wetboek van Vennootschappen, uitoefent;
- 2° bloed- en aanverwanten van de vroegere eigenaar tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

§3. De Vlaamse Regering kan de aard, de doelstelling, de omvang en de organisatorische voorwaarden van activeringsprojecten nader omschrijven.

Zij kan tevens bepalen dat een prioriteitsrecht toegekend wordt aan activeringsprojecten in de schoot van gemeenten die significante inspanningen leveren op het vlak van het grond- en pandenbeleid, of die belangrijke planschade lijden.

Art. 5.51. §1. De Vlaamse Regering kan onder de voorwaarden, vermeld in verordening (EU) nr. 360/2012 van de Commissie van 25 april 2012 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen subsidie-enveloppen toekennen aan activeringsprojecten.

De subsidie-enveloppes worden bekostigd vanuit het Grondfonds, vermeld in artikel 5.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§2. De projectleiding kan de Vlaamse Regering om een subsidie-enveloppe verzoeken door middel van een standaardaanvraagformulier.

De Vlaamse Regering kan bepalen dat de standaard-aanvraagformulieren worden ingediend op grond van een oproepsysteem. Zij kan in de oproepen specifieke projectkenmerken opnemen op het vlak van de doelstellingen van het activeringsproject, de aard van de maatschappelijke groepen waarvan de ruimtelijke behoeften worden ondersteund, de aard van de gediende ruimtelijke doelstellingen of de ruimtelijke karakteristieken van het projectgebied.

§3. De Vlaamse Regering omschrijft de subsidiabele kosten en de procentuele grootte van de ondersteuning.

Zij bepaalt de nadere materiële en formele ondersteuningsvoorwaarden, de mogelijkheden op het vlak van de cumulatie van een subsidie-enveloppe met andere publieke middelen, evenals de methodologie aangaande de selectie van projectvoorstellen en de toekenning van de ondersteuning. De vastgestelde selectiecriteria houden rekening met de missie van het grond- en pandenbeleid, vermeld in artikelen 2.1.1 en 2.1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Titel 8. Sociaal woonbeleidsconvenant

Art. 5.52. Het gedeelte van het gewestelijke macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen dat niet kan worden gerealiseerd met de verplichte toenameregeling, vermeld in artikel 2.31, of met de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 2.32, wordt verwezenlijkt met sociaal woonbeleidsconvenanten, gesloten tussen de Vlaamse Regering en een of meer gemeenten. In een sociaal woonbeleidsconvenant verbindt een gemeente zich tot de verwezenlijking van een bepaald aantal sociale huurwoningen en doet de Vlaamse Regering toezeggingen over de bekostiging van dat sociaal woonaanbod.

De sociale woonbeleidsconvenanten bewaken de verhouding die door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bepaald voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende woongelegenheden in het stedelijk gebied versus het buitengebied. Zij kunnen zowel op het stedelijk gebied als het buitengebied betrekking hebben, maar worden prioritair gesloten met gemeenten die behoren tot de stedelijke gebieden, zoals aangewezen door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Bij het sluiten van de sociaal woonbeleidsconvenanten houdt de Vlaamse Regering geen rekening met de verdeling van het gewestelijk macro-objectief op het vlak van de verwezenlijking van sociale huurwoningen over de provincies, vermeld in artikel 2.31, eerste lid, 1°.

Deel 3. Subsidie voor woonwagenterreinen

Art. 5.53. Binnen de perken van de goedgekeurde begroting kan de Vlaamse Regering een subsidie verlenen voor de investeringen aan woonwagenterreinen, aan de rechtspersonen, vermeld in dit deel.

Art. 5.54. De subsidie voor residentiële woonwagenterreinen en voor doortrekkersterreinen kan worden toegekend voor:

- 1° de verwerving;
- 2° de inrichting;
- 3° de renovatie;
- 4° de uitbreiding.

Art. 5.55. De subsidie voor de investeringen, vermeld in artikel 5.56, kan worden aangevraagd door:

- 1° een gemeente, een gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap of een intergemeentelijk samenwerkingsverband;
- 2° een provincie of een provinciaal extern verzelfstandigd agentschap;
- 3° een OCMW;

- 4° de VMSW;
- 5° een sociale huisvestingsmaatschappij.

Art. 5.56. De toegekende subsidie bedraagt maximaal 100% van de kostprijs zoals die bij de eindafrekening wordt vastgesteld, maar is beperkt tot het initieel goedgekeurde aanbestedingsbedrag. De subsidiebasis wordt verhoogd met 7% als tegemoetkoming in de algemene kosten.

De Vlaamse Regering kan de nadere voorwaarden vaststellen en prioriteiten bepalen voor de toekenning van de subsidie.

Art. 5.57. De Vlaamse Regering kan de nadere procedureregels bepalen voor de aanvraag, de toekenning en de uitbetaling van de subsidie.

Deel 4. Leningen en waarborgen

Titel 1. Sociale lening met gewestwaarborg

Art. 5.58. 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.

Art. 5.59. §1. 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 15, §2, van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019.

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.

§2. 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.

§3. 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 paragraaf 2, aan de kredietmaatschappijen en -instellingen werden betaald, niet worden teruggevorderd bij de kredietnemers.

§4. 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.

§5. 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.

§6. 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 ontleners.

§7. De kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 5.58, eerste lid, 1^o, 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.

Art. 5.60. 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 artikel 5.58, eerste lid, 1^o, vermelde kredietmaatschappijen. De onder deze voorwaarden opgenomen kredieten zijn voor 100% gewaarborgd.

Art. 5.61. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder de kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 5.58, eerste lid, 1^o, kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens deze codex, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3^o, 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 deze codex, kredietmaatschappijen als vermeld in artikel 5.58, eerste lid, 1^o, uitgezonderd, en verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3^o, 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 artikel 5.58, eerste lid, 1^o, 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 deze codex.

Art. 5.62. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast voor het interne beheer en het rekeningstelsel dat de kredietmaatschappijen, vermeld in artikel 5.58, eerste lid, 1^o, hanteren.

Art. 5.63. Bij uitwinning of ter voorkoming van een uitwinning van de waarborg vermeld in artikel 5.60, kan de Vlaamse Regering het VWF opdracht geven tot overname van de activa en passiva van de in artikel 5.58, eerste lid, 1^o, vermelde kredietmaatschappijen.

Art. 5.64. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in deze titel of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2, en titel 5, van het Wetboek van Economisch Recht.

Titel 2. Bijzondere sociale leningen

Art. 5.65. De Vlaamse Regering stelt voor elk van de verrichtingen, vermeld in artikel 5.66, 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.

Art. 5.66. De VMSW en het VWF zijn ertoe gemachtigd om aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden leningen als vermeld in artikel 5.65 toe te staan die bestemd zijn voor de financiering van een of meer van de volgende verrichtingen:

- 1° de aankoop of het behoud van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning;
- 2° 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.

Art. 5.67. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in deze titel 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.

Titel 3. Huurwaarborglening

Art. 5.68. 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.

Art. 5.69. 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 artikel 5.68, ter financiering van de distributie en beheer van de huurwaarborgleningen, vermeld in artikel 5.68. De Vlaamse Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de voormelde toelage vast.

Art. 5.70. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in deze titel 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.

Titel 4. Verzekering gewaarborgd wonen

Art. 5.71. 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.

Deel 5. Tegemoetkomingen

Titel 1. Algemene bepalingen

Art. 5.72. §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 titel 2, 3 en 4 van dit deel, 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 dit deel 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. Naargelang 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 5.75, 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 boek 6.

Als een tegemoetkoming wordt verleend overeenkomstig titel 2 en 3 van dit deel, betaalt het Vlaamse Gewest deze, met toepassing van het eerste lid, aan het OCMW of aan de vereniging van die centra.

Titel 2. Tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders

Art. 5.73. Om het verlaten van een ongeschikte, onaangepaste of overbewoonde woning aan te moedigen kan er, met toepassing van artikel 5.72, 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 conform;
- 2° de woning is niet onaangepast;
- 3° de woning is niet overbewoond.

Als de betrokken huurders een sociale huurwoning, als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, a) en c), krijgen toegewezen of hun oorspronkelijk ongeschikte, onaangepaste of overbewoonde woning opnieuw betrekken nadat ze werd gerenoveerd of aangepast met toepassing van artikel 3.30 of van boek 5, deel 7, 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.

Titel 3. Tegemoetkoming voor kandidaat-huurders

Art. 5.74. Zonder een ongeschikte, onaangepaste of overbewoonde woning te hebben verlaten kan aan de woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden die een geschikte en aangepaste woning huren een tegemoetkoming in de huurprijs worden verleend, voorzover geen sociale huurwoning als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, a) en c), wordt betrokken. De Vlaamse Regering bepaalt nader de voorwaarden en de bepalingen terzake.

Titel 4. Tegemoetkoming voor te bouwen, te renoveren, te verbeteren of aan te passen woningen

Art. 5.75. Om de verwerving en/of de renovatie, de verbetering en de aanpassing van woningen aan te moedigen, kan er, met toepassing van artikel 5.72, een tegemoetkoming in de kosten worden verleend ten behoeve van:

- 1° woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden die een ongeschikte woning of een ongeschikt gebouw renoveren, of kopen en renoveren;
- 2° woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden die een sociale koopwoning, of een woning die beantwoordt aan de woonkwaliteitsnorm, kopen van een initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.26, §1, of die een woning bouwen dan wel een nieuwe woning in de privé-sector kopen;
- 3° woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden die verbeteringswerkzaamheden of aanpassingswerkzaamheden, andere dan bedoeld in 4°, uitvoeren aan hun woning;
- 4° woonbehoefte 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.

Deel 6. Recht van voorkoop

Art. 5.76. §1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, 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 VWF, 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 boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris;

2° de woning, bedoeld in artikel 3.31, 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 2.6, 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 5.80, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.

§2. 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 eerste lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.

Art. 5.77. 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.

Art. 5.78. 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 of deze codex, ten minste

9% bedraagt, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de sociale verhuurkantoren en Vlabinvest apb het recht van voorkoop, vermeld in artikel 5.76, §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 2.23, §2, eerste lid.

De sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF 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 VWF 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.

Art. 5.79. Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.

Art. 5.80. Willen twee of meer begunstigten 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 VWF;
- 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.

Art. 5.81. Wanneer een begunstigde van een recht op voorkoop, bedoeld in artikel 5.76, §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.

Deel 7. Sociaal beheer van woningen

Art. 5.82. De gemeente verkrijgt onder de voorwaarden, vermeld in dit deel, een sociaal beheersrecht over de woning die minstens twee jaar opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in de inventaris, of, als de houder van het zakelijk recht ze niet zelf bewoont, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15.

Art. 5.83. De gemeente die overweegt om een sociaal beheersrecht te vestigen op een woning als vermeld in artikel 5.82, eerste lid, kan met een beveiligde zending het verzoek richten tot de houder van het zakelijk recht 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 tweede 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 eerste 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.

Art. 5.84. De gemeente die een sociaal beheersrecht wil vestigen op een woning als vermeld in artikel 5.82, eerste lid, maakt met een beveiligde zending haar voornemen bekend aan de houder van het zakelijk recht en nodigt hem uit zijn opmerkingen aan de gemeente te bezorgen binnen een termijn van een maand.

Als de houder van het zakelijk recht 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 houder van het zakelijk recht binnen zes maanden na de bekendmaking van het voornemen met een beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing.

Art. 5.85. §1. Vanaf de datum van de schriftelijke kennisgeving van de beslissing, vermeld in artikel 5.84, 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 boek 6.

Met het oog op de verhuring zorgt de gemeente ervoor dat de woning minstens voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld krachtens artikel 3.1 en 3.3. De gemeente kan daarvoor de nodige renovatiewerkzaamheden uitvoeren.

Zolang er geen werkzaamheden worden uitgevoerd, kan de gemeente een beslissing nemen om het sociaal beheersrecht te beëindigen.

§2. Als de termijn, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, niet volstaat om de kosten van de werkzaamheden, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, de jaarlijkse vergoeding, vermeld in artikel 5.86, 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 paragraaf 1, eerste lid, een batig saldo is, wordt dat saldo uitgekeerd aan de houder van het zakelijk recht.

Art. 5.86. De houder van het zakelijk recht ontvangt vanaf de schriftelijke kennisgeving, vermeld in artikel 5.85, §1, 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 artikel 5.85, §1, eerste lid.

Art. 5.87. De houder van het zakelijk recht 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.

Art. 5.88. De houder van het zakelijk recht 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.

Art. 5.89 De houder van het zakelijk recht kan het sociaal beheersrecht voor het verstrijken van de termijn, vermeld in artikel 5.85, §1, eerste lid, of §2, eerste 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.

Art. 5.90. Zowel de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht als de beëindiging van het sociaal beheersrecht wordt overgeschreven in de registers van de hypothecaire openbaarmaking. De overschrijving gebeurt met een akte waaraan de burgemeester authenticiteit verleent. De Vlaamse Regering stelt het model van die akte vast.

Deel 8. Overdracht van onroerende goederen aan particulieren

Art. 5.91. De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen hun onroerende goederen uit de hand verkopen aan gezinnen of alleenstaanden ter uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 4.13, 4.14, 4.15, 4.17, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22 en 4.23,

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.

Art. 5.92. Als de gezinnen of alleenstaanden, vermeld in artikel 5.91, 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 5.91, 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.

Deel 9. Bescheiden woonaanbod

Titel 1. Normen en lasten

Hoofdstuk 1. Gewestelijke en gemeentelijke normen

Art. 5.93. De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 1° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen: veertig procent;
- 2° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, verwezenlijkt is, kan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, vermeld in artikel 5.94, afzien van het opleggen van een percentage bescheiden woonaanbod, of een percentage bescheiden woonaanbod hanteren dat lager is dan de normering, vermeld in het tweede lid. Voormelde bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Art. 5.94. §1. De gemeenteraden kunnen een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen vaststellen.

Die gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan de maximale oppervlakte- en volumenorren, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 3^o, verder beperken. Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling.

Zij kan daarenboven de objectieve en pertinente motieven omschrijven op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning afwijkingen in min kan toestaan op de normering van artikel 5.93, tweede lid, zoals onder meer de omvang, de vorm, de ligging of de inplanting van de verkaveling of het bouwproject of het in de omgeving reeds bestaande bescheiden of sociaal woonaanbod. Deze afwijkingsregeling heeft nooit voor gevolg dat een percentage moet worden verwezenlijkt dat lager is dan de helft van het overeenkomstig artikel 5.93, tweede lid, toepasselijke percentage.

§2. Indien een gemeente niet beschikt over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, legt het vergunningverlenende bestuursorgaan de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vermeld in artikel 5.100, op met inachtneming van de voorwaarden en marges, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 3^o, en artikel 5.93, eerste en tweede lid.

Art. 5.95. De gewestelijke en gemeentelijke normen, vermeld in dit hoofdstuk, zijn niet van toepassing in plangebieden waarin krachtens artikel 5.96 en 5.97 vastgestelde procentuele objectieven en voorschriften gelden.

Hoofdstuk 2. Normen in plangebieden

Art. 5.96. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswohnungen en appartementsbouw, vermeld in artikel 5.93, eerste lid.

Zij kunnen de maximale oppervlakte- en volumenorren, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 3^o, verder beperken. Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling.

Art. 5.97. Ruimtelijke uitvoeringsplannen die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied met een oppervlakte van ten minste een halve hectare, bepalen voor het bescheiden woonaanbod bij verkavelingen, groepswohnungen

en appartementsbouw, vermeld in artikel 5.93, eerste lid, een procentueel objectief dat gelijk is aan veertig procent.

Het procentueel objectief, vermeld in het eerste lid, kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre zulks wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, verwezenlijkt is. Die bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Dit artikel kan slechts worden toegepast ten aanzien van ruimtelijke uitvoeringsplannen die voorlopig worden vastgesteld vanaf 25 april 2014.

Hoofdstuk 3. Uitzondering

Art. 5.98. Hoofdstuk 1 en 2 zijn niet van toepassing:

- 1° als de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur als vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid;
- 2° als Vlabinvest apb optreedt als bouwheer of verkavelaar;
- 3° als de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitvoering geeft aan een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voor een verkavelingsproject dat reeds onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1 of 2.

Art. 5.99. Deze titel is niet van toepassing op de volgende categorieën van projecten:

- 1° bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen opgericht worden, met uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer van de volgende voorzieningen opgericht worden:
 - a) serviceflatgebouwen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen waarvan het contract met Serviceflats Invest NV niet is afgesloten of de werkzaamheden niet zijn aangevat op 6 februari 2012;
 - b) assistentiewoningen in de zin van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019;
 - c) ADL-woningen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken;
 - d) woningen die ter beschikking gesteld worden door een dienst in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1998 betreffende de erkenning en subsidiëring van diensten voor beschermd wonen voor personen met een handicap;
 - e) woningen die ter beschikking gesteld worden door een voorziening in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 betreffende de goedkeuring en subsidiëring van geïntegreerde woonprojecten voor personen met een handicap;
 - f) woningen die ter beschikking gesteld worden door een initiatief van beschut wonen in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 februari 1997 tot vaststelling van de procedure voor de erkenning en de sluiting van rust- en verzorgings- tehuizen, psychiatrische verzorgingstehuizen, initiatieven van beschut wonen en samenwerkingsverbanden van psychiatrische instellingen en diensten;
- 2° bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen enerzijds en privéwoningen anderzijds, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft, met

uitzondering van bouwprojecten waarbij een of meer voorzieningen als vermeld in 1°, a) tot en met f), opgericht worden;

3° bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenkamers worden opgericht die het eigendom zijn of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreeerde instelling voor hoger onderwijs als vermeld in artikel 7 van het decreet van 4 april 2003 betreffende de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen of van een VZW die overeenkomstig artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994 betreffende de hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.

Met projecten als vermeld in het eerste lid, 3°, worden gelijkgesteld de bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenkamers worden opgericht waarover een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten tussen de bouwheer en een aldaar vermelde ambtshalve geregistreeerde instelling voor hoger onderwijs, met dien verstande dat bijkomend voldaan moet zijn aan elk van de volgende voorwaarden:

1° het bevoegde bestuursorgaan van de ambtshalve geregistreeerde instelling voor hoger onderwijs heeft formeel zijn instemming verleend met de samenwerkingsovereenkomst;

2° de samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van ten minste 27 jaar, en kan niet eenzijdig opgezegd worden voor het verstrijken van die periode;

3° in de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken over de huurprijs van individuele studentenkamers opgenomen.

Hoofdstuk 4. Lasten

Art. 5.100. §1. Indien een bouw- of verkavelingsproject onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1 of 2, wordt aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, respectievelijk de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, van rechtswege een last verbonden in de zin van artikel 75 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Deze last verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage.

De verkavelaar of de bouwheer kan de last uitvoeren in natura, door verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur, vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid, en/of door de storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt.

§2. Het vergunningverlenende bestuursorgaan rondt de met toepassing van hoofdstuk 1 en 2 verkregen getallen af naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal.

§3. In een verkaveling die minder dan vijf loten bestemd voor woningbouw telt en die een grondoppervlakte groter dan een halve hectare heeft of die overeenkomstig artikel 5.93, eerste lid, 4°, aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan, wordt geen last inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod opgelegd.

Art. 5.101. §1. Indien de verkavelaar of de bouwheer ervoor opteert om de last in natura uit te voeren, verwezenlijkt hij het vooropgestelde bescheiden woonaanbod binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg of, indien de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van het verkavelingsproject of het bouwproject, binnen de acht jaar na de aanvang van de vergunningsfase waarin het bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt.

§2. De verkavelaar of de bouwheer waarborgt de uitvoering van de last door middel van het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid. In afwijking van de gemeenrechtelijke regelen van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, mag van de vergunning eerst gebruik worden gemaakt vanaf het verlijden van de onderhandse akte waarin de aankoopoptie wordt verleend.

Op grond van de aankoopoptie stemt de verkavelaar of de bouwheer toe in de verkoop, aan de beneficiaris van de optie, van de op het verkavelings- of bouwplan voor een bescheiden woonaanbod aangewezen gronden. De beneficiaris kan de optie eerst lichten indien het vooropgestelde bescheiden woonaanbod niet is verwezenlijkt binnen de termijn, vermeld in § 1. Het optierecht vervalt indien het niet wordt uitgeoefend binnen de drie jaar na het verstrijken van de termijn, vermeld in § 1.

Als de aankoopoptie wordt gelicht, betaalt de beneficiaris voor de verkochte gronden de schattingsprijs, die gelijk is aan de venale waarde van de gronden ten tijde van de afgifte van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Bij de raming van deze venale waarde wordt geen rekening gehouden met de gevolgen van de last, en worden in voorkomend geval minstens de volgende kosten in mindering gebracht:

- 1° de kosten voor de verwerking en de sanering van vervuilde grond bij grondverzet;
- 2° de extra kosten voor de plaatsing van een zwaardere fundering bij onvoldoende stabiliteit van de grond voor de daarop op te richten woningen;
- 3° de kosten voor de verwijdering van het nog aanwezige puin.

De op grond van de aankoopoptie verkochte gronden worden ingezet ten bate van het gemeentelijk woonbeleid.

§3. In afwijking van paragraaf 2 kan de verkavelaar of bouwheer de uitvoering van de last waarborgen door de storting van een afdoende financiële waarborg of door een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

§4. Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het bescheiden gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1 of 2, wordt te allen tijde uitgegaan van volgende woningdichtheden:

- 1° ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden;
- 2° ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied.

Art. 5.102. De verkavelaar of de bouwheer kan ervoor opteren om de last uit te voeren door middel van de verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid, desgevallend onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de vergunning zal worden afgeleverd. De verkoopprijs wordt vastgesteld op het bedrag

van de schattingsprijs. De schattingsprijs is gelijk aan de venale waarde van het goed, zonder rekening te houden met de gevolgen van de last, in voorkomend geval minstens verminderd met:

- 1° de kosten voor de verwerking en de sanering van vervuilde grond bij grondverzet;
- 2° de extra kosten voor de plaatsing van een zwaardere fundering bij onvoldoende stabiliteit van de grond voor de daarop op te richten woningen;
- 3° de kosten voor de verwijdering van het nog aanwezige puin.

De verkochte gronden worden ingezet ten bate van het gemeentelijk woonbeleid.

Art. 5.103. De verkavelaar of de bouwheer kan de last geheel of gedeeltelijk uitvoeren door middel van de storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt. De bijdrage wordt berekend door het aantal woningen of kavels dat overeenstemt met het gedeelte van de last dat niet wordt uitgevoerd op één van de wijzen, vermeld in artikel 5.101 en 5.102, te vermenigvuldigen met het geïndexeerde forfaitair bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan daarmee instemt en in zoverre het verkavelingsproject of het bouwproject niet gelegen is in een woonuitbreidings- of woonreservegebied of een voormalig woonuitbreidings- of woonreservegebied.

De bijdrage wordt ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal of bescheiden woonaanbod.

Art. 5.104. De verkavelaar of de bouwheer kan de uitvoering van de last inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod op één van de wijzen, vermeld in artikel 5.100, §1, tweede lid, verleggen naar andere terreinen dan deze die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan zijn instemming verleent en op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

- 1° de ontvangende terreinen zijn economisch en ruimtelijk gelijkwaardig aan de terreinen die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject;
- 2° de ontvangende terreinen zijn gelegen binnen de betrokken gemeente;
- 3° het verleggen van de uitvoering van de last is verenigbaar met het door de gemeente gevoerde ruimtelijke beleid;
- 4° de verkavelaar of de bouwheer is eigenaar van de ontvangende terreinen of is door de eigenaar van de ontvangende terreinen uitdrukkelijk gemachtigd om toepassing te maken van dit artikel.

Overgedragen verplichtingen worden niet in mindering gebracht van de verplichtingen die gelden voor de ontvangende terreinen, in het geval ook deze onderworpen zijn aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1 en 2.

Titel 2. Indicatieve streefprijzen en toewijzingsregels

Art. 5.105. De Vlaamse Regering stelt indicatieve streefprijzen op voor de verkoop of verhuur van woningen en de verkoop van kavels die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod. De indicatieve streefprijzen dienen de transparantie van de grond- en pandenmarkt. Zij kunnen niet op bindende wijze worden afgedwongen.

De indicatieve streefprijzen worden vastgesteld na een marktconsultatie naar aanleiding van de op- en uitbouw van de kruispuntdatabank Betaalbaar Wonen, vermeld in artikel 4.3.1 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Zij houden in het bijzonder rekening met de typologie, de kwaliteit, de oppervlakte of het volume, en de locatie van de woningen of kavels.

Art. 5.106. §1. De Vlaamse Regering kan de voorwaarden en aanvullende regels voor de verhuring van het bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen bepalen.

Bij de toewijzing van een bescheiden huurwoning kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen de toewijzing van een woning weigeren als zij vaststellen dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen op welke wijze de sociale huisvestingsmaatschappijen dat kunnen toepassen.

§2. De gemeenteraden kunnen een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen vaststellen, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening. Dat gemeentelijk reglement omvat kwaliteitsnormen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving.

Het gemeentelijk reglement kan onderscheiden percentages bescheiden woonaanbod vastleggen voor de verwezenlijking van diverse typologieën van kavels en woningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod.

Het gemeentelijk reglement kan lokale toewijzingsregels voor de verhuring van een bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen omvatten die een aanvulling vormen op de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, vaststelt.

De lokale toewijzingsregels komen 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.

Bij ontstentenis van een gemeentelijk reglement met lokale toewijzingsregels voor de verhuring van een bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen gelden de door de Vlaamse Regering overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, vastgestelde toewijzingsregels.

Deel 10. Activeringstoezicht

Art. 5.107. Indien het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, in een gemeente niet is verwezenlijkt binnen de daartoe voorziene termijn, kan de Vlaamse Regering

maatregelen van activeringstoezicht treffen ten aanzien van Vlaamse besturen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° zij zijn op het grondgebied van die gemeente eigenaar van onbebouwde bouwgronden of kavels die niet beantwoorden aan één of meer van volgende bijzondere karakteristieken:

a) zij zijn kennelijk rechtstreeks dienstig voor de uitoefening van de taak van de betrokken rechtspersoon;

b) zij zijn ingericht als collectieve voorzieningen, met inbegrip van hun aanhorigheden;

c) zij zijn het voorwerp van een recht van erfpacht, van opstal, van vruchtgebruik of van gebruik;

d) zij worden verpacht ingevolge de Pachtwet van 4 november 1969, waarbij het bewijs van de pacht door alle middelen rechtens mag worden geleverd;

e) zij zijn in het kalenderjaar voorafgaand aan het heffingsjaar geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem;

f) zij zijn onderworpen aan een bouwverbod of aan enige andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt;

g) de onmogelijkheid om woningen op te richten vloeit voort uit een vreemde oorzaak die het Vlaamse bestuur niet kan worden toegerekend, zoals de beperkte omvang van de bouwgronden of kavels, of hun ligging, vorm of fysieke toestand;

h) zij zullen blijkens een ten minste reeds voorlopig vastgesteld of voorlopig aangenomen ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg een met wonen onverenigbare bestemming krijgen;

2° zij geven geen of slechts gedeeltelijk uitvoering aan het gemeentelijke actieprogramma, vermeld in artikel 2.6.

Art. 5.108. §1. De uitoefening van het activeringstoezicht vangt aan door middel van een aanmaning van het Vlaams bestuur, vermeld in artikel 5.107. De Vlaamse Regering sommeert het Vlaams bestuur middels die aanmaning om de nodige maatregelen te nemen opdat zijn onbebouwde bouwgronden of kavels die niet beantwoorden aan één of meer van de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 5.107, 1°, geschrapt kunnen worden uit het register van onbebouwde percelen.

§2. Het aangemaande Vlaams bestuur kan aan de Vlaamse Regering een rechtvaardigingsbesluit overmaken.

§3. Bij ontstentenis van een gegronde rechtvaardiging, legt de Vlaamse Regering aan het betrokken Vlaams bestuur een activeringsplicht op.

De activeringsplicht houdt de verplichting in om de maatregelen, vermeld in § 1, te nemen ten aanzien van de onbebouwde bouwgronden en kavels die niet door een rechtvaardigingsbesluit worden gedekt. De Vlaamse Regering bepaalt de termijn waarbinnen deze maatregelen worden genomen. Deze termijn bedraagt ten hoogste vijf jaar vanaf de betekening van de beschikking waarbij de activeringsplicht wordt opgelegd.

Art. 5.109. Bij niet-naleving van de activeringsplicht kan de hogere overheid elk middel aanwenden dat in de organieke regelgeving op het betrokken bestuur is voorgeschreven ter sanctionering van de niet-uitvoering van maatregelen die in rechte zijn voorgeschreven.

Art. 5.110. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit deel.

Deel 11. Huurschatter

Art. 5.111. De Vlaamse Regering stelt een webtoepassing ter beschikking van huurders en verhuurders, die toelaat een inschatting te maken van de markthuursprijs 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 artikel 3.1, §3, eerste lid.

Boek 6. Sociale huur

Deel 1. Algemene bepalingen

Art. 6.1. In dit deel en de besluiten die genomen worden ter uitvoering ervan, wordt verstaan onder:

1° huurder:

- a) de persoon die zich vóór de toewijzing had opgegeven als referentiehuurder;
- b) de persoon die met de referentiehuurder gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehuurder wettelijk samenwoont;
- c) de feitelijke partner van de referentiehuurder bij de aanvang van de huurovereenkomst, die in de sociale huurwoning woont of die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is gaan bijwonen en die overeenkomstig artikel 6.11, vierde lid, van rechtswege huurder wordt;

2° rationale bezetting: de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van die personen;

3° welzijns- of gezondheidsvoorziening: een voorziening die werkzaam is in het kader van de aangelegenheden die vallen onder het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin. Een OCMW wordt gelijkgesteld met een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

Art. 6.2. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen, met inachtneming van de bepalingen van dit boek. 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.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit boek of in de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van dit boek, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet.

Art. 6.3. De bepalingen van dit boek 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 5.11, eerste lid.

Deel 2. Woningregister

Art. 6.4. §1. 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.

§2. 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.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt de vorm en de inhoud van de registers bedoeld in paragraaf 1 en 2, de wijze waarop deze registers worden bijgehouden en periodiek bijgewerkt en hoe het toezicht erop wordt georganiseerd.

Deel 3. Inschrijvingsregister en inschrijvingsvoorwaarden

Titel 1. Inschrijvingsregister

Art. 6.5. De verhuurder houdt een inschrijvingsregister 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.

Het inschrijvingsregister maakt verder melding van het bestaan van eventuele voorranggen die de kandidaat-huurder geniet.

Art. 6.6. De Vlaamse Regering bepaalt de vorm en de inhoud van het register bedoeld in artikel 6.5, de wijze waarop deze registers worden bijgehouden en periodiek bijgewerkt en hoe het toezicht erop wordt georganiseerd.

De bewaartermijn van individuele inschrijvingsdossiers van kandidaat-huurders, die uit het inschrijvingsregister geschrapt zijn, bedraagt dertig maanden, die ingaan vanaf de schrapping van de inschrijving. Na die bewaartermijn worden de dossiers vernietigd.

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.

Art. 6.7. Met behoud van de toepassing van artikel 6.4, 6.5 en 6.6 kan de Vlaamse Regering een centraal kandidatenregister met betrekking tot de sociale huurwoningen van de verhuurders, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, invoeren.

Titel 2. Inschrijvingsvoorwaarden

Art. 6.8. §1. Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, voldoen de personen, vermeld in paragraaf 3, aan de volgende voorwaarden:

1° ze zijn minstens 18 jaar;

2° ze voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

3° ze zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, of ze zijn ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.

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

Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, moet een van de personen, vermeld in paragraaf 3, bovendien minstens 65 jaar zijn.

Als de sociale huurwoning een woning als vermeld in artikel 5.40 is, moet een van de personen, vermeld in paragraaf 3, een zorg- en dienstverleningsovereenkomst sluiten met de zorgaanbieder van de nabijgelegen voorziening onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.

§2. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid moeten personen die zich inschrijven voor een sociale huurwoning, niet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden als ze op het moment van de kandidaatstelling al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder of, bij gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.

§3. De personen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, zijn:

1° de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehuurder;

2° de persoon die de sociale huurwoning mee gaat bewonen en met de toekomstige referentiehuurder gehuwd is, of die met hem wettelijk samenwoont, of die zijn feitelijke partner is.

Art. 6.9. Als de personen, vermeld in artikel 6.8, §3, ingeschreven zijn, worden ze beschouwd als kandidaat-huurders.

De verhuurder brengt de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte van de huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°.

Art. 6.10. 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.

Deel 4. Toelatingsvoorwaarden en toewijzing

Titel 1. Toelatingsvoorwaarden

Art. 6.11. De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.8.

In afwijking van het eerste lid moeten kandidaat-huurders niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als ze op het moment van de toewijzing al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder of, bij gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.

Als een persoon huwt of gehuwd is met een referentiehurder en hij wil met de referentiehurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, kan dat alleen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, en als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot van rechtswege huurder. Hetzelfde geldt voor een persoon die wettelijk gaat samenwonen met een referentiehurder na de aanvang van de huurovereenkomst.

De feitelijke partner van de referentiehurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met de referentiehurder te hebben samengewoond, de woning slechts blijven bewonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.

Titel 2. Toewijzing

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Art. 6.12. De sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt, 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 rationele bezetting;
- 3° de voorrangs- en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 1.6, §2;
- 4° in voorkomend geval het toewijzingsreglement dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgemaakt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.

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

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het eerste lid en besteedt bij de vaststelling van de voorrangs- en toewijzingsregels 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.

Een sociaal verhuurkantoor kan de toewijzing van een sociale huurwoning weigeren als het vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de wijze waarop het sociaal verhuurkantoor die weigering kan toepassen.

Art. 6.13. Een verhuurder kan een toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen als hij in overleg met de welzijns- of gezondheidsvoorziening op basis van persoonsgegevens, verstrekt door de welzijns- of gezondheidsvoorziening, dat noodzakelijk acht. De persoonsgegevens hebben betrekking op gedragskenmerken van de kandidaat-huurder die doen vermoeden dat ondersteuning of begeleiding noodzakelijk is om het wonen succesvol te laten verlopen. De begeleidingsovereenkomst heeft als doel de huurder te begeleiden naar het zelfstandig kunnen wonen. De begeleiding richt zich minimaal tot aspecten die met het behoud van de woning te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is onder meer naar aard, tijdstip, duur en intensiteit aangepast aan de noden en mogelijkheden van de huurder.

Als een kandidaat-huurder huurder is of maximaal 1 jaar geleden huurder geweest is van een andere verhuurder van een sociale huurwoning en hij heeft volgens die andere verhuurder begeleiding als vermeld in het eerste lid nodig, kan de verhuurder de toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst als vermeld in het eerste lid, als de volgende voorwaarden zijn vervuld:

1° de andere verhuurder toont de persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, aan met bewijsstukken;

2° de verhuurder geeft aan de kandidaat-huurder de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk gehoord te worden;

3° de welzijns- of gezondheidsvoorziening is van oordeel dat begeleiding en ondersteuning noodzakelijk is.

De bewijsstukken van de persoonsgegevens die aanleiding hebben gegeven tot het sluiten van een begeleidingsovereenkomst, worden bewaard tot het begeleidingstraject succesvol is afgerond.

De welzijns- of gezondheidsvoorziening waarmee de begeleidingsovereenkomst is gesloten, brengt de verhuurder op de hoogte als de begeleidingsovereenkomst met de huurder wordt beëindigd.

Hoofdstuk 2. Lokaal toewijzingsreglement

Art. 6.14. §1. Bij de opmaak van het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 4°, betreft de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband via het lokaal

woonoverleg, vermeld in artikel 2.2, §2, tweede lid, de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

§2. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt het toewijzingsreglement en het administratief dossier aan de Vlaamse Regering met een beveiligde zending.

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het administratief dossier, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als zij het toewijzingsreglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het toewijzingsreglement per aangetekend schrijven wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag na de datum waarop het toewijzingsreglement is afgegeven op de post.

De Vlaamse Regering kan de termijn, vermeld in het tweede lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen. Ze geeft daarvan kennis aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

Voor de berekening van de termijn, vermeld in het tweede en derde lid, 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.

De Vlaamse Regering bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

§3. Het toewijzingsreglement kan ten vroegste in werking treden na het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, of de verlengde termijn, vermeld in paragraaf 2, derde lid.

§4. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder en aan de verhuurders die het zullen toepassen nadat de termijn, vermeld in paragraaf 2, tweede of derde lid, is verstreken en er geen vernietiging is uitgesproken.

Deel 5. Verhaal

Art. 6.15. De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure in voor de kandidaat-huurder die meent dat hij benadeeld is door een beslissing van de verhuurder. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm van het indienen van een bezwaarschrift door de kandidaat-huurder, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het bezwaarschrift.

Deel 6. Huurovereenkomst

Titel 1. Vereiste van een geschrift

Art. 6.16. Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die minstens de hierna vermelde gegevens bevat:

1° de datum waarop de huurovereenkomst ingaat;

- 2° de identiteit van de huurder en van de verhuurder;
- 3° het adres van de sociale huurwoning en de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn;
- 4° de duur van de huurovereenkomst;
- 5° de basishuurprijs en in voorkomend geval de huurprijs die overeenkomstig artikel 6.23 berekend wordt bij de aanvang van de huurovereenkomst, en de manier waarop de huurprijs betaald wordt;
- 6° het bedrag van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst;
- 7° het bedrag van de waarborg;
- 8° in voorkomend geval de vermelding van het reglement van inwendige orde;
- 9° een verwijzing naar de toelichting, vermeld in artikel 6.17, eerste lid.

De Vlaamse Regering stelt een typehuurovereenkomst vast. Van de typehuurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

Art. 6.17. Er wordt een toelichting op maat van de huurder gemaakt over de regelgevende bepalingen die van toepassing zijn op de verhouding tussen de huurder en de verhuurder. De verhuurder bezorgt de toelichting aan de huurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst. De toelichting bevat minstens informatie over de volgende elementen:

- 1° de verplichtingen van de verhuurder en de huurder;
- 2° de plaatsbeschrijving;
- 3° de duur van de huurovereenkomst;
- 4° de huurprijsberekening en huurprijsherziening;
- 5° de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder;
- 6° de mogelijkheden inzake vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders;
- 7° de waarborg;
- 8° de brandverzekering;
- 9° de regeling met betrekking tot de huurherstellingen;
- 10° de beëindiging van de huurovereenkomst;
- 11° de mogelijkheden voor de huurder om zijn rechten of belangen te beschermen tegenover de verhuurder.

De toelichting, vermeld in het eerste lid, wordt aangepast als de regelgeving wijzigt. De verhuurder zorgt ervoor dat de huurder op een toegankelijke manier van de gewijzigde toelichting kennis kan nemen.

Titel 2. Plaatsbeschrijving

Art. 6.18. De verhuurder of een door hem aangestelde onafhankelijke deskundige stelt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op zowel bij de aanvang als bij de beëindiging van de huurovereenkomst.

Als de partijen overeenstemming bereiken over de plaatsbeschrijving, betaalt de huurder maximaal de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving, geplafonneerd tot een bedrag dat de Vlaamse Regering vaststelt.

Deel 7. Verplichtingen van de verhuurder

Art. 6.19. Naast de verplichtingen van de verhuurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, leeft de verhuurder van een sociale huurwoning de volgende verplichtingen na:

- 1° hij deelt aan de huurder de te betalen huurprijs mee en geeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een indicatie van de kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder;
- 2° hij voert de basisbegeleidingstaken die de Vlaamse Regering vaststelt, uit;
- 3° als hij de huurovereenkomst wil opzeggen wegens een tekortkoming als vermeld in artikel 6.33, eerste lid, 2°, verwittigt hij vooraf het OCMW, dat op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht hulp aanbiedt.

Deel 8. Verplichtingen van de huurder

Art. 6.20. Naast de verplichtingen van de huurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, leeft de huurder de volgende verplichtingen na:

- 1° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;
- 2° alleen toestaan dat een persoon in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, en die bijwoont melden aan de verhuurder;
- 3° alleen toestaan dat de persoon, vermeld in artikel 6.11, derde of vierde lid, in de sociale huurwoning bijwoont als dat in overeenstemming is met de voorwaarden, vermeld in artikel 6.11, derde of vierde lid;
- 4° de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als de verhuurder hierom verzoekt;
- 5° 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;
- 6° 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;
- 7° 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;
- 8° voor zover de huurder een begeleidingsovereenkomst met een welzijns- of gezondheidsvoorziening heeft ondertekend, de afspraken naleven die opgenomen zijn in die overeenkomst;
- 9° instemmen met een verhuizing naar een andere sociale huurwoning in de volgende gevallen:
 - a) als de verhuurder dat wegens renovatie-, aanpassings- of sloopwerkzaamheden aan de bewoonde sociale huurwoning noodzakelijk acht of als de sociale huurwoning wordt verkocht;

b) als de huurder een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, bewoont;

c) 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, tenzij de verhuurder een gemotiveerde afwijking toestaat;

d) 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;

10° voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, instemmen met een verhuizing naar een meer passende zorgvoorziening als naar het oordeel van de behandelende arts, na overleg met de huurder, de familie van de huurder en andere betrokken zorgverleners, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de huurder van die aard is dat een opname in een meer passende zorgvoorziening noodzakelijk is, op voorwaarde dat de beheersinstantie als bepaald door de Vlaamse Regering, in overleg met de huurder en zijn familie of mantelzorgers, dat passend verblijf voorziet;

11° voor zover de huurder een huurder is van een sociale assistentiewoning, of een woning als vermeld in artikel 5.40, de afspraken naleven die opgenomen zijn in de zorg- en dienstverleningsovereenkomst, bepaald door de Vlaamse Regering.

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.

Art. 6.21. De huurder van een sociale huurwoning moet tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in deel 4 van dit boek. 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.

Art. 6.22. De huurder mag de huur niet overdragen, noch zijn woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren.

Deel 9. Financiële aspecten van de huurovereenkomst

Titel 1. Huurprijs

Art. 6.23. 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 6.2, eerste lid.

Voor het gebruik van ruimten die van de woning afgezonderd zijn, kan een huurprijs worden aangerekend waarvoor de regeling van het eerste lid niet geldt.

Als de verhuurder een subsidie voor de verhuring krijgt met toepassing van artikel 5.33, 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 het eerste lid.

Titel 2. Kosten en lasten

Art. 6.24. De Vlaamse Regering bepaalt 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.

Art. 6.25. 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.

Titel 3. Huurwaarborg

Art. 6.26. De huurder stelt bij de toewijzing van de sociale huurwoning een waarborg ter nakoming van zijn verbintenissen. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden dienaangaande.

Deel 10. Duur en einde van de huurovereenkomst

Titel 1. Negenjarige duur

Hoofdstuk 1. Huurovereenkomsten gesloten door verhuurder die geen sociaal verhuurkantoor is

Art. 6.27. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de huurovereenkomsten die sociale verhuurkantoren sluiten.

Art. 6.28. 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 een nieuwe huurovereenkomst sluit ten gevolge van een verhuizing naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of, in het kader van gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder, op voorwaarde dat de initiële huurovereenkomst gesloten werd 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, is de duur van de nieuwe huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had ingevolge de initiële en eventueel daaropvolgende huurovereenkomsten, met dien verstande dat de nieuwe huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar heeft. Artikel 6.29, §1, derde lid, is vervolgens van toepassing.

Art. 6.29. §1. De huurovereenkomst neemt een einde bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder 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.

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.

§2. De huurder kan de verhuurder verzoeken om de opzegging in te trekken als:

1° hij aantoonst dat zijn huidige inkomen, berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;

2° hij aantoonst 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.

Art. 6.30. §1. 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 vervaldag 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 vervaldag van een verlengde periode.

§2. 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.

Art. 6.31. Als de verhuurder niet ingaat op het verzoek, vermeld in artikel 6.29, §2, en artikel 6.30, §2, 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.

Hoofdstuk 2. Huurovereenkomsten gesloten door een sociaal verhuurkantoor

Art. 6.32. 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.

Titel 2. Opzegging door de verhuurder

Art. 6.33. Met behoud van de toepassing van artikel 6.27 tot 6.31 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 6.21;

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 6.20, eerste lid, 5° en 6°. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 7°, 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 dit boek, 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.

Titel 3. Opzegging door de huurder

Art. 6.34. §1. Een huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt enkel voor de huurder.

§2. Voor de laatste huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurder die de huurovereenkomst opzegt, geldt geen opzeggingstermijn.

In afwijking van het eerste lid geldt voor de laatste huurder een opzeggingstermijn van een maand in de volgende gevallen:

1° hij wordt opgenomen in een woonzorgcentrum als vermeld in artikel 33 van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019;

2° hij maakt gebruik van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als bepaald door de Vlaamse Regering.

Titel 4. Ontbinding van rechtswege

Art. 6.35. De huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd:

1° als de laatste huurder overlijdt;

2° ten aanzien van de huurder die de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd, als er nog een andere huurder overblijft;

3° als de laatste huurder, samen met zijn gezinsleden, verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder en voor die woning een nieuwe huurovereenkomst sluit.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog een of meer bewoners overblijven, hebben zij het recht om de woning tijdelijk te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De verhuurder sluit in dat geval een overeenkomst met de bewoner waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen, zoals de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend als de huurprijs, rekening houdend met het inkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede met de specificiteit van de verhuurder, vermeld in artikel 6.2, eerste lid.

Als het eerste lid, 2°, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de eerste dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de overblijvende huurder de verhuurder op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de andere huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft. Als het adres bekend is, brengt de verhuurder de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft,

onmiddellijk op de hoogte van de verklaring van de overblijvende huurder en van de mogelijkheid om de feiten te weerleggen binnen de termijn die hij vastlegt, maar in ieder geval voordat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

Als het eerste lid, 3^o, van toepassing is, wordt de huurovereenkomst beëindigd op het moment dat de nieuwe huurovereenkomst ingaat.

Deel 11. Verhuring buiten het sociale huurstelsel

Art. 6.36. De bepalingen van dit boek zijn van toepassing op de sociale huurwoningen, met uitzondering van de woningen die:

1^o onder de voorwaarden, gesteld door de Vlaamse Regering, worden verhuurd aan

openbare besturen, aan welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent;

2^o worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan de categorieën van personen die de Vlaamse Regering bepaalt.

Deel 12. Toezicht, maatregelen en sancties

Titel 1. Algemene bepalingen

Art. 6.37. De toezichthouders, vermeld in artikel 4.79, zijn bevoegd voor de controle op de naleving van de verplichtingen, opgelegd op basis van dit boek en op basis van de uitvoeringsbesluiten die genomen zijn ter uitvoering van dit boek, alsook voor het opleggen van de administratieve geldboetes.

De ambtenaren die met toepassing van artikel 3.37, 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 6.20, eerste lid, 1^o, 2^o en 3^o.

De ambtenaren, vermeld in artikel 3.37 en 4.79, 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.

Titel 2. Administratieve maatregelen

Art. 6.38. 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 dit boek of overeenkomstig dit boek, niet naleven of die hun verplichtingen niet nakomen:

1^o de stopzetting of de uitvoering of het opleggen van werken, handelingen of activiteiten;

2^o het verbod opleggen op het gebruik van installaties, toestellen of houden van dieren, als die overmatige hinder veroorzaken.

Art. 6.39. 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.

Art. 6.40. De toezichthouders, vermeld in artikel 4.79, zijn bevoegd voor het opleggen van administratieve maatregelen.

Art. 6.41. 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.

Art. 6.42. De Vlaamse Regering kan de nadere regels bepalen inzake de vorm en de inhoud van de administratieve maatregelen.

Titel 3. Administratieve geldboete

Art. 6.43. §1. Een administratieve geldboete kan worden opgelegd aan de huurder van een sociale huurwoning die een verplichting als vermeld in artikel 6.20, 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 6.20, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 7°, 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.

§2. 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 6.33, §3, eerste lid, betekend heeft.

Art. 6.44. 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.

Art. 6.45. 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 artikel 6.46.

Art. 6.46. 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 artikel 6.45, 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.

Art. 6.47. Tegen de beslissing van de toezichthouder, vermeld in artikel 6.46, 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 artikel 6.46, derde lid, beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Dat beroep werkt schorsend.

Art. 6.48. 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.

Art. 6.49. 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.

Art. 6.50. 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.

Art. 6.51. 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.

Titel 4. Strafsancties

Art. 6.52. 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 6.20, eerste lid, 1°, 2° of 3°, 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 titel 1, 2 en 3 van dit deel en de uitvoeringsbesluiten ervan geregelde toezicht verhindert.

Art. 6.53. 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 4.79, in het kader van een onderzoek naar effectieve bewoning met het oog op de vaststelling van de misdrijven, vermeld in artikel 6.52, 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 bezorgen.

De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop de toezichthouder de verbruiksgegevens kan opvragen en de manier waarop de gegevens moeten worden bezorgd.

Boek 7. Slotbepalingen

Art. 7.1. De bij deze codex bepaalde verplichting om lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden, geldt ten aanzien van alle betrokken vergunningsaanvragen die vanaf 1 september 2009 in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. De herindiening van een eerder niet ontvankelijk en /of niet volledig verklaard dossier wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.

Ten aanzien van aanvragen voor verkavelingswijzigingen of bijstellingen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die vanaf 1 september 2009 in eerste administratieve aanleg worden ingediend, geldt het eerste lid enkel indien de verkavelingswijziging of bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van

gronden leidt tot een uitbreiding van het project, wat betreft het aantal loten en/of de grondoppervlakte, die voor gevolg heeft dat het nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.93, eerste lid, voldoet. De omvang van de last wordt berekend op basis van dat nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte.

Art. 7.2. Bij het vaststellen van een norm inzake bescheiden woonaanbod en bij het opleggen van een last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod wordt geen rekening gehouden met gronden waarbij voldaan is aan alle volgende voorwaarden:

1° de onderhandse akte betreffende de aankoop van de gronden heeft vaste datum gekregen in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met 16 december 2008;

2° de gronden zijn op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse akte gelegen in woongebied;

3° uiterlijk op 16 december 2008 heeft een financiële transactie tussen koper en verkoper plaatsgevonden, inzonderheid de betaling van een voorschot.

Indien het gaat om een aankoop onder opschortende voorwaarde geldt naast de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, de bijkomende eis dat de termijn tussen de ondertekening van de akte en de uiterste realisatiedatum van de voorwaarde ten hoogste twee jaar bedraagt.

De bewijslast rust op de aanvrager van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Art. 7.3. In afwijking van artikel 5.99, 1° en 2°, zijn bouwprojecten waarbij uitsluitend zorgvoorzieningen worden opgericht en bouwprojecten die een vermenging realiseren van zorgvoorzieningen enerzijds en privéwoningen anderzijds, voor wat het aandeel zorgvoorzieningen betreft, niet onderworpen aan een norm bescheiden woonaanbod als vermeld in hoofdstuk 1, 2 of 3 van titel 1 van boek 5, deel 9, voor zover de betrokken vergunningsaanvragen in eerste administratieve aanleg worden ingediend uiterlijk op de datum waarop de Vlaamse Regering haar goedkeuring hecht aan het besluit dat de aanvullende erkenningsvoorwaarden vastlegt voor groepen van assistentiewoningen in de zin van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. De herindiening van een eerder niet ontvankelijk en/of niet volledig verklaard dossier wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.

Het eerste lid kan slechts worden toegepast vanaf 6 februari 2012.

Art. 7.4. §1. Onverminderd §3, worden de hierna vermelde bepalingen van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971 en gewijzigd bij de wet van 18 mei 1973, voor het Vlaamse Gewest gewijzigd bij de wet van 1 augustus 1978 en bij de decreten van 16 november 1983, 30 oktober 1984, 30 november 1988, 5 juli 1989, 4 april 1990, 23 oktober 1991 en 22 december 1995 en 8 juli 1996 opgeheven voor het Vlaamse Gewest:

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 rechtsoptvolger van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, afgeschaft bij de wet van 28 december 1984, bouwt in het kader van vernieuwende en experimentele woonprojecten zoals bedoeld in artikel 5.3 van deze codex;
2° artikel 20, tweede lid, en 21 wat de onroerende verrichtingen van de VHM of haar rechtsoptvolger en de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft;
3° artikel 23, wat de akten betreffende de VHM of haar rechtsoptvolger en de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft;
4° artikel 89 wat de akten betreffende de in artikel 5.58, 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 middelgrote 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.

Art. 7.5. De erkenning die voor 1 juli 2006, door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij is verleend aan in artikel 4.36, §1, eerste lid, vermelde vennootschappen, hetzij overeenkomstig het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van een Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, hetzij overeenkomstig deze codex, geldt ten opzichte van de Vlaamse Regering tot op de datum van de beslissing tot erkenning of tot weigering van de erkenning overeenkomstig artikel 4.36, §1, derde lid, maar uiterlijk tot op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

Art. 7.6. Zolang ze niet worden gewijzigd, vervangen of opgeheven 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 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding

van deze codex, gelden, voor zover ze niet zonder voorwerp zijn, noch in tegenstrijd zijn met de bepalingen van het voormelde decreet.

Art. 7.7. Deze codex treedt in werking op 1 januari 2021.

Bijlage. Resultaten van de nulmeting op het vlak van het bestaande sociale woonaanbod 2009-2025.

Gemeente	Sociale koopwoning n 31/12/2007	Soc Kavels 31/12/200 7	Sociale huurwoning n (SHM) 31/12/2007	Sociale huurwoning en (SVK) 31/12/2007	Nulmetin g absolute cijfers
AALST	47	1	1.322	0	1.370
AALTER	27	0	163	9	199
AARSCHOT	17	0	342	13	372
AARTSELAAR	0	0	3	0	3
AFFLIGEM	0	0	76	2	78
ALKEN	46	0	92	4	142
ALVERINGEM	20	0	50	4	74
ANTWERPEN	144	0	22.465	271	22.880
ANZEGEM	60	0	162	1	223
ARDOOIE	0	0	160	1	161
ARENDONK	0	0	204	0	204
AS	0	0	142	1	143
ASSE	8	1	365	12	386
ASSENEDE	17	17	113	7	154
AVELGEM	23	0	319	12	354
BAARLE-HERTOG	0	0	99	0	99
BALEN	26	1	91	8	126
BEERNEM	53	0	122	1	176
BEERSE	54	0	319	2	375
BEERSEL	17	0	347	4	368
BEGIJNENDIJK	27	0	0	0	27
BEKKEVOORT	0	0	18	4	22
BERINGEN	173	0	1 129	15	1.317
BERLAAR	0	0	84	11	95
BERLARE	10	0	318	19	347
BERTEM	0	0	172	0	172
BEVER	0	2	5	4	11
BEVEREN	150	0	1.210	12	1.372
BIERBEEK	0	0	5	0	5
BILZEN	43	5	546	0	594
BLANKENBERGE	0	21	518	1	540
BOCHOLT	135	8	144	9	296
BOECHOUT	23	0	78	0	101
BONHEIDEN	10	0	78	5	93
BOOM	7	0	851	0	858
BOORTMEERBEEK	0	1	10	0	11
BORGLOON	22	0	87	7	116
BORNEM	171	0	679	2	852
BORSBEEK	0	0	20	0	20
BOUTERSEM	14	1	18	0	33
BRAKEL	38	0	97	0	135
BRASSCHAAT	101	0	246	36	383
BRECHT	0	0	253	5	258
BREDENE	88	0	307	44	439
BREE	63	2	240	0	305

BRUGGE	94	11	3.230	218	3.553
BUGGENHOUT	12	0	107	21	140
DAMME	41	1	104	0	146
DE HAAN	0	7	135	0	142
DE PANNE	0	0	196	30	226
DE PINTE	0	0	0	2	2
DEERLIJK	41	0	193	11	245
DEINZE	53	0	203	0	256
DENDERLEEUEW	106	0	327	0	433
DENDERMONDE	143	10	1.749	32	1.934
DENTERGEM	0	0	149	2	151
DESSEL	46	0	118	0	164
DESTELBERGEN	105	0	51	30	186
DIEPENBEEK	124	0	171	0	295
DIEST	29	0	614	16	659
DIKSMUIDE	80	0	266	35	381
DILBEEK	140	0	631	22	793
DILSEN-STOKKEM	84	0	678	4	766
DROGENBOS	0	0	110	0	110
DUFFEL	0	1	677	10	688
EDEGEM	0	0	312	0	312
EEKLO	29	28	692	43	792
ERPE-MERE	62	0	210	0	272
ESSEN	37	0	154	43	234
EVERGEM	73	0	342	2	417
GALMAARDEN	3	0	58	1	62
GAVERE	27	0	70	24	121
GEEL	35	0	667	34	736
GEETBETS	0	0	0	7	7
GENK	105	0	3.233	9	3.347
GENT	211	0	12.422	232	12.865
GERAARDSBERG EN	21	0	311	0	332
GINGELOM	80	0	88	11	179
GISTEL	127	14	221	8	370
GLABBEEK	0	0	0	3	3
GOOIK	0	0	49	1	50
GRIMBERGEN	16	0	398	15	429
GROBBENDONK	33	0	69	6	108
HAACHT	0	0	191	0	191
HAALTERT	24	0	110	0	134
HALEN	7	0	121	0	128
HALLE	0	1	964	63	1.028
HAM	73	12	201	1	287
HAMME	9	15	1.122	21	1.167
HAMONT-ACHEL	9	0	223	11	243
HARELBEKE	28	0	602	25	655
HASSELT	122	0	1.393	5	1.520
HECHTEL-EKSEL	33	0	129	15	177
HEERS	10	0	26	8	44
HEIST-OP-DEN- BERG	79	0	1.127	21	1.227

HEMIKSEM	0	0	182	0	182
HERENT	12	0	344	6	362
HERENTALS	211	0	812	0	1.023
HERENTHOUT	47	0	301	2	350
HERK-DE-STAD	62	0	118	0	180
HERNE	0	0	0	3	3
HERSELT	73	0	212	0	285
HERSTAPPE	0	0	0	0	0
HERZELE	0	0	93	37	130
HEUSDEN-ZOLDER	151	0	798	28	977
HEUVELLAND	19	22	125	2	168
HOEGAARDEN	48	0	0	0	48
HOEILAART	3	0	170	2	175
HOESELT	0	0	173	0	173
HOLSBEEK	0	0	13	1	14
HOOGLEDE	24	0	79	10	113
HOOGSTRATEN	34	0	248	0	282
HOREBEKE	0	0	0	0	0
HOUTHALEN-HELCHTEREN	210	0	846	18	1.074
HOUTHULST	6	12	91	7	116
HOVE	0	0	66	0	66
HULDENBERG	0	0	66	0	66
HULSHOUT	12	0	243	0	255
ICHTEGEM	65	1	176	40	282
IEPER	37	26	1.080	49	1.192
INGELMUNSTER	0	0	95	1	96
IZEGEM	18	0	321	54	393
JABBEKE	50	1	61	1	113
KALMTHOUT	89	0	29	0	118
KAMPENHOUT	32	0	21	0	53
KAPELLEN	0	0	35	0	35
KAPELLE-OP-DEN-BOS	9	1	197	0	207
KAPRIJKE	8	13	43	3	67
KASTERLEE	0	0	310	0	310
KEERBERGEN	0	4	48	10	62
KINROOI	4	2	302	0	308
KLUISBERGEN	0	0	79	2	81
KNESSELARE	0	0	140	5	145
KNOKKE-HEIST	30	0	267	31	328
KOEKELARE	39	0	53	9	101
KOKSIJDE	34	0	338	28	400
KONTICH	0	0	160	0	160
KORTEMARK	0	0	138	14	152
KORTENAKEN	0	0	0	15	15
KORTENBERG	18	0	210	0	228
KORTESSEM	50	0	214	0	264
KORTRIJK	208	0	2.359	317	2.884
KRAAINEM	3	0	126	0	129
KRUIBEKE	14	0	510	5	529
KRUISHOUTEM	48	0	0	0	48

KUURNE	0	0	444	0	444
LAAKDAL	15	0	428	4	447
LAARNE	14	0	122	10	146
LANAKEN	89	0	259	10	358
LANDEN	13	1	457	0	471
LANGEMARK- POELKAPELLE	13	0	133	4	150
LEBBEKE	53	0	138	0	191
LEDE	0	0	195	0	195
LEDEGEM	0	0	146	6	152
LENDELEDE	12	0	81	0	93
LENNIK	51	0	0	7	58
LEOPOLDSBURG	137	2	280	18	437
LEUVEN	98	0	3.385	79	3.562
LICHTERVELDE	8	12	116	3	139
LIEDEKERKE	48	1	2	1	52
LIER	0	0	821	25	846
LIERDE	0	0	94	0	94
LILLE	0	1	171	1	173
LINKEBEEK	0	0	0	0	0
LINT	39	0	182	0	221
LINTER	0	0	9	0	9
LOCHRISTI	41	22	298	0	361
LOKEREN	173	0	1.490	0	1.663
LOMMEL	91	0	496	19	606
LONDERZEEL	12	2	137	9	158
LO-RENINGE	4	3	57	1	65
LOVENDEGEM	0	0	78	0	78
LUBBEEK	58	0	9	4	71
LUMMEN	131	0	182	19	332
MAARKEDAL	0	0	53	0	53
MAASEIK	208	0	801	21	1.030
MAASMECHELEN	100	0	1.425	67	1.592
MACHELEN	0	0	259	0	259
MALDEGEM	87	14	153	18	272
MALLE	0	0	136	2	138
MECHELEN	75	0	3.220	16	3.311
MEERHOUT	76	0	88	5	169
MEEUWEN- GUITRODE	0	0	100	12	112
MEISE	101	3	239	2	345
MELLE	16	0	144	9	169
MENEN	95	24	1.431	47	1.597
MERCHTEM	0	3	106	0	109
MERELBEKE	18	18	162	0	198
MERKSPLAS	22	24	136	4	186
MESEN	0	5	57	2	64
MEULEBEKE	26	0	108	7	141
MIDDELKERKE	67	0	136	25	228
MOERBEKE	0	0	180	0	180
MOL	11	0	586	17	614
MOORSLEDE	0	0	171	1	172
MORTSEL	0	0	242	2	244

NAZARETH	8	0	54	9	71
NEERPELT	84	0	237	10	331
NEVELE	47	0	126	0	173
NIEL	0	0	222	0	222
NIEUWERKERKEN	32	0	37	0	69
NIEUWPOORT	72	23	403	51	549
NIJLEN	38	0	145	6	189
NINOVE	42	0	754	21	817
OLEN	6	4	372	0	382
OOSTENDE	120	0	2.775	97	2.992
OOSTERZELE	47	1	76	2	126
OOSTKAMP	89	4	392	5	490
OOSTROZEBEKE	0	1	97	7	105
OPGLABBEEK	68	0	2	7	77
OPWIJK	0	0	43	17	60
OUDENAARDE	8	18	477	9	512
OUDENBURG	44	0	22	9	75
OUD-HEVERLEE	0	0	25	2	27
OUD-TURNHOUT	38	0	62	1	101
OVERIJSE	75	0	110	9	194
OVERPELT	0	3	140	20	163
PEER	125	11	181	12	329
PEPINGEN	10	0	0	0	10
PITTEM	0	12	141	3	156
POPERINGE	51	3	385	12	451
PUTTE	24	0	160	20	204
PUURS	196	0	471	21	688
RANST	0	0	0	3	3
RAVELS	53	14	245	0	312
RETIE	29	0	103	0	132
RIEMST	55	12	29	0	96
RIJKEVORSEL	0	8	199	5	212
ROESELARE	114	0	1.306	35	1.455
RONSE	48	0	599	31	678
ROOSDAAL	0	0	112	10	122
ROTSELAAR	7	1	74	0	82
RUISELEDE	23	0	43	0	66
RUMST	77	0	268	0	345
SCHELLE	0	0	437	0	437
SCHERPENHEUVEL- ZICHEM	0	0	26	14	40
SCHILDE	0	0	2	0	2
SCHOTEN	0	0	211	3	214
SINT-AMANDS	49	0	284	10	343
SINT-GENESIUS- RODE	0	0	86	1	87
SINT-GILLIS-WAAS	10	2	336	8	356
SINT-KATELIJNE- WAVER	74	0	217	6	297
SINT-LAUREINS	0	0	10	6	16
SINT-LIEVENS- HOUTEM	16	0	8	2	26

SINT-MARTENS-LATEM	0	1	32	0	33
SINT-NIKLAAS	182	21	1.611	89	1.903
SINT-PIETERS-LEEUEW	10	1	875	13	899
SINT-TRUIDEN	171	0	1.168	36	1.375
SPIERE-HELKIJN	16	0	143	3	162
STABROEK	24	0	147	6	177
STADEN	44	0	126	5	175
STEENOKKERZEEL	0	0	127	2	129
STEKENE	95	0	239	0	334
TEMSE	9	0	1.189	0	1.198
TERNAT	56	0	274	8	338
TERVUREN	53	0	370	1	424
TESSENDERLO	118	0	359	16	493
TIELT	115	0	516	44	675
TIELT-WINGE	0	0	44	27	71
TIENEN	54	0	439	46	539
TONGEREN	252	9	786	4	1.051
TORHOUT	23	0	175	0	198
TREMELO	75	0	110	40	225
TURNHOUT	113	0	1.243	62	1.418
VEURNE	61	0	494	13	568
VILVOORDE	.	.	1.681	23	1.704
VLETEREN	0	0	70	3	73
VOEREN	0	0	14	0	14
VORSELAAR	7	0	115	0	122
VOSELAAR	4	0	85	1	90
WAARSCHOOT	0	0	242	2	244
WAASMUNSTER	22	0	245	0	267
WACHTEBEKE	58	0	347	0	405
WAREGEM	72	35	1.071	32	1.210
WELLEN	40	0	54	0	94
WEMMEL	2	0	20	0	22
WERVIK	110	1	821	8	940
WESTERLO	217	0	475	0	692
WETTEREN	18	0	583	38	639
WEVELGEM	9	14	689	27	739
WEZEMBEEK-OPPEM	0	0	453	0	453
WICHELEN	27	0	85	12	124
WIELSBEKE	0	0	288	3	291
WIJNEGEM	41	0	9	0	50
WILLEBROEK	0	0	1.547	4	1.551
WINGENE	15	0	97	4	116
WOMMELGEM	0	0	7	0	7
WORTEGEM-PETEGEM	0	0	17	0	17
WUUSTWEZEL	53	0	412	10	475
ZANDHOVEN	44	0	3	2	49
ZAVENTEM	0	0	460	0	460
ZEDELGEM	51	29	490	7	577
ZELE	42	0	489	0	531

ZELZATE	83	0	796	0	879
ZEMST	38	9	222	8	277
ZINGEM	0	0	62	0	62
ZOERSEL	0	0	35	20	55
ZOMERGEM	0	0	169	4	173
ZONHOVEN	95	0	119	0	214
ZONNEBEKE	0	0	216	2	218
ZOTTEGEM	0	1	228	5	234
ZOUTLEEUW	0	0	30	0	30
ZUIENKERKE	0	6	49	0	55
ZULTE	44	4	184	0	232
ZUTENDAAL	0	0	67	7	74
ZWALM	9	5	86	0	100
ZWEVEGEM	35	35	956	2	1.028
ZWIJNDRECHT	0	1	581	0	582
Totalen Vlaanderen	12.041	664	139.358	3.868	155.931

Gemeente	Huishoudens 01/01/2008	Aandeel sociale huur	Aandeel sociale koop / kavel	Aandeel sociaal woonaanbod
AALST	35.028	3,77 %	0,14 %	3,91 %
AALTER	7.474	2,30 %	0,36 %	2,66 %
AARSCHOT	12.344	2,88 %	0,14 %	3,01 %
AARTSELAAR	5.738	0,05 %	0,00 %	0,05 %
AFFLIGEM	4.855	1,61 %	0,00 %	1,61 %
ALKEN	4.329	2,22 %	1,06 %	3,28 %
ALVERINGEM	1.930	2,80 %	1,04 %	3,83 %
ANTWERPEN	224.470	10,13 %	0,06 %	10,19 %
ANZEGEM	5.492	2,97 %	1,09 %	4,06 %
ARDOOIE	3.629	4,44 %	0,00 %	4,44 %
ARENDONK	4.868	4,19 %	0,00 %	4,19 %
AS	2.997	4,77 %	0,00 %	4,77 %
ASSE	12.398	3,04 %	0,07 %	3,11 %
ASSENEDE	5.639	2,13 %	0,60 %	2,73 %
AVELGEM	3.970	8,34 %	0,58 %	8,92 %
BAARLE-HERTOG	992	9,98 %	0,00 %	9,98 %
BALEN	8.347	1,19 %	0,32 %	1,51 %
BEERNEM	5.717	2,15 %	0,93 %	3,08 %
BEERSE	6.365	5,04 %	0,85 %	5,89 %
BEERSEL	9.207	3,81 %	0,18 %	4,00 %
BEGIJNENDIJK	3.811	0,00 %	0,71 %	0,71 %
BEKKEVOORT	2.312	0,95 %	0,00 %	0,95 %
BERINGEN	15.852	7,22 %	1,09 %	8,31 %
BERLAAR	4.296	2,21 %	0,00 %	2,21 %
BERLARE	5.945	5,67 %	0,17 %	5,84 %
BERTEM	3.612	4,76 %	0,00 %	4,76 %
BEVER	821	1,10 %	0,24 %	1,34 %
BEVEREN	18.697	6,54 %	0,80 %	7,34 %
BIERBEEK	3.490	0,14 %	0,00 %	0,14 %
BILZEN	11.865	4,60 %	0,40 %	5,01 %
BLANKENBERGE	9.267	5,60 %	0,23 %	5,83 %
BOCHOLT	4.826	3,17 %	2,96 %	6,13 %

BOECHOUT	4.689	1,66 %	0,49 %	2,15 %
BONHEIDEN	5.642	1,47 %	0,18 %	1,25 %
BOOM	7.150	11,90 %	0,10 %	12,00 %
BOORTMEERBEEK	4.582	0,22 %	0,02 %	0,24 %
BORGLOON	4.164	2,26 %	0,53 %	2,79 %
BORNEM	8.250	8,25 %	2,07 %	10,33 %
BORSBEEK	4.533	0,44 %	0,00 %	0,44 %
BOUTERSEM	2.879	0,63 %	0,52 %	1,15 %
BRAKEL	5.690	1,70 %	0,67 %	2,37 %
BRASSCHAAT	15.359	1,84 %	0,66 %	2,49 %
BRECHT	10.412	2,48 %	0,00 %	2,48 %
BREDENE	6.590	5,33 %	1,34 %	6,66 %
BREE	5.898	4,07 %	1,10 %	5,17 %
BRUGGE	51.767	6,66 %	0,20 %	6,86 %
BUGGENHOUT	5.705	2,24 %	0,21 %	2,45 %
DAMME	4.217	2,47 %	1,00 %	3,46 %
DE HAAN	5.770	2,34 %	0,12 %	2,46 %
DE PANNE	4.974	4,54 %	0,00 %	4,54 %
DE PINTE	3.988	0,05 %	0,00 %	0,05 %
DEERLIJK	4.545	4,49 %	0,90 %	5,39 %
DEINZE	11.918	1,70 %	0,44 %	2,15 %
DENDERLEEUEW	7.513	4,35 %	1,41 %	5,76 %
DENDERMONDE	18.736	9,51 %	0,82 %	10,32 %
DENTERGEM	3.129	4,83 %	0,00 %	4,83 %
DESSEL	3.567	3,31 %	1,29 %	4,60 %
DESTELBERGEN	7.135	1,14 %	1,47 %	2,61 %
DIEPENBEEK	7.141	2,39 %	1,74 %	4,13 %
DIEST	9.745	6,46 %	0,30 %	6,76 %
DIKSMUIDE	6.487	4,64 %	1,23 %	5,87 %
DILBEEK	16.145	4,04 %	0,87 %	4,91 %
DILSEN-STOKKEM	7.415	9,20 %	1,13 %	10,33 %
DROGENBOS	2.053	5,36 %	0,00 %	5,36 %
DUFFEL	6.627	10,37 %	0,02 %	10,38 %
EDEGEM	9.145	3,41 %	0,00 %	3,41 %
EEKLO	8.937	8,22 %	0,64 %	8,86 %
ERPE-MERE	7.900	2,66 %	0,78 %	3,44 %
ESSEN	6.721	2,93 %	0,55 %	3,48 %
EVERGEM	13.010	2,64 %	0,56 %	3,21 %
GALMAARDEN	3.257	1,81 %	0,09 %	1,90 %
GAVERE	4.839	1,94 %	0,56 %	2,50 %
GEEL	14.820	4,73 %	0,24 %	4,97 %
GEETBETS	2.352	0,30 %	0,00 %	0,30 %
GENK	24.080	13,46 %	0,44 %	13,90 %
GENT	113.847	11,11 %	0,19 %	11,30 %
GERAARDSBERGEN	13.326	2,33 %	0,16 %	2,49 %
GINGELOM	3.160	3,13 %	2,53 %	5,66 %
GISTEL	4.596	4,98 %	3,07 %	8,05 %
GLABBEEK	2.004	0,15 %	0,00 %	0,15 %
GOOIK	3.426	1,46 %	0,00 %	1,46 %
GRIMBERGEN	14.702	2,81 %	0,11 %	2,92 %
GROBBENDONK	4.260	1,76 %	0,77 %	2,54 %
HAACHT	5.417	3,53 %	0,00 %	3,53 %
HAALTERT	7.308	1,51 %	0,33 %	1,83 %

HALEN	3.578	3,38 %	0,20 %	3,58 %
HALLE	15.008	6,84 %	0,01 %	6,85 %
HAM	3.963	5,10 %	2,14 %	7,24 %
HAMME	9.572	11,94 %	0,25 %	12,19 %
HAMONT-ACHEL	5.462	4,28 %	0,16 %	4,45 %
HARELBEKE	11.008	5,70 %	0,25 %	5,95 %
HASSELT	31.711	4,41 %	0,38 %	4,79 %
HECHTEL-EKSEL	4.519	3,19 %	0,73 %	3,92 %
HEERS	2.783	1,22 %	0,36 %	1,58 %
HEIST-OP-DEN-BERG	16.221	7,08 %	0,49 %	7,56 %
HEMIKSEM	4.197	4,34 %	0,00 %	4,34 %
HERENT	7.567	4,63 %	0,16 %	4,78 %
HERENTALS	11.237	7,23 %	1,88 %	9,10 %
HERENTHOUT	3.517	8,62 %	1,34 %	9,95 %
HERK-DE-STAD	4.748	2,49 %	1,31 %	3,79 %
HERNE	2.515	0,12 %	0,00 %	0,12 %
HERSELT	5.751	3,69 %	1,27 %	4,96 %
HERSTAPPE	34	0,00 %	0,00 %	0,00 %
HERZELE	6 906	1,88 %	0,00 %	1,88 %
HEUSDEN-ZOLDER	11 543	7,16 %	1,31 %	8,46 %
HEUVELLAND	3.236	3,92 %	1,27 %	5,19 %
HOEGAARDEN	2.524	0,00 %	1,90 %	1,90 %
HOEILAART	4.160	4,13 %	0,07 %	4,21 %
HOESELT	3.708	4,67 %	0,00 %	4,67 %
HOLSBEEK	3.564	0,39 %	0,00 %	0,39 %
HOOGLEDE	3.783	2,35 %	0,63 %	2,99 %
HOOGSTRATEN	7.461	3,32 %	0,46 %	3,78 %
HOREBEKE	749	0,00 %	0,00 %	0,00 %
HOUTHALEN-HELCHTEREN	10.839	7,97 %	1,94 %	9,91 %
HOUTHULST	3.653	2,68 %	0,49 %	3,18 %
HOVE	3.135	2,11 %	0,00 %	2,11 %
HULDENBERG	3.566	1,85 %	0,00 %	1,85 %
HULSHOUT	3.951	6,15 %	0,30 %	6,45 %
ICHTEGEM	5.490	3,93 %	1,20 %	5,14 %
IEPER	14.511	7,78 %	0,43 %	8,21 %
INGELMUNSTER	4.283	2,24 %	0,00 %	2,24 %
IZEGEM	11.290	3,32 %	0,16 %	3,48 %
JABBEKE	5.249	1,18 %	0,97 %	2,15 %
KALMTHOUT	6.775	0,43 %	1,31 %	1,74 %
KAMPENHOUT	4.293	0,49 %	0,75 %	1,23 %
KAPELLEN	10.629	0,33 %	0,00 %	0,33 %
KAPELLE-OP-DEN-BOS	3.616	5,45 %	0,28 %	5,72 %
KAPRIJKE	2.464	1,87 %	0,85 %	2,72 %
KASTERLEE	6.948	4,46 %	0,00 %	4,46 %
KEERBERGEN	4.864	1,19 %	0,08 %	1,27 %
KINROOI	4.520	6,68 %	0,13 %	6,81 %
KLUISBERGEN	2.556	3,17 %	0,00 %	3,17 %
KNESSELARE	3.330	4,35 %	0,00 %	4,35 %
KNOKKE-HEIST	16.474	1,81 %	0,18 %	1,99 %
KOEKELARE	3.428	1,81 %	1,14 %	2,95 %

KOKSIJDE	10.360	3,53 %	0,33 %	3,86 %
KONTICH	7.978	2,01	0,00 %	2,01 %
KORTEMARK	4.785	3,18 %	0,00 %	3,18 %
KORTENAKEN	3.036	0,49 %	0,00 %	0,49 %
KORTENBERG	7.639	2,75 %	0,24 %	2,98 %
KORTESSEM	3.159	6,77 %	1,58 %	8,36 %
KORTRIJK	32.057	8,35 %	0,65 %	9,00 %
KRAAINEM	5.092	2,47 %	0,06 %	2,53 %
KRUIBEKE	6.278	8,20 %	0,22 %	8,43 %
KRUISHOUTEM	3.098	0,00 %	1,55 %	1,55 %
KUURNE	5.188	8,56 %	0,00 %	8,56 %
LAAKDAL	6.142	7,03 %	0,24 %	7,28 %
LAARNE	4.860	2,72 %	0,29 %	3,00 %
LANAKEN	10.247	2,63 %	0,87 %	3,49 %
LANDEN	6.309	7,24 %	0,22 %	7,47 %
LANGEMARK- POELKAPELLE	3.041	4,51 %	0,43 %	4,93 %
LEBBEKE	7.379	1,87 %	0,72 %	2,59 %
LEDE	7.279	2,68 %	0,00 %	2,68 %
LEDEGEM	3.687	4,12 %	0,00 %	4,12 %
LENDELEDE	2.192	3,70 %	0,55 %	4,24%
LENNIK	3.444	0,20 %	1,48 %	1,68 %
LEOPOLDSBURG	6.083	4,90 %	2,29 %	7,18 %
LEUVEN	43.350	7,64 %	0,22 %	7,85 %
LICHTERVELDE	3.377	3,52 %	0,59 %	4,12 %
LIEDEKERKE	4.977	0,06 %	0,98 %	1,04 %
LIER	14.554	5,81 %	0,00 %	5,81 %
LIERDE	2.561	3,67 %	0,00 %	3,67 %
LILLE	6.102	2,82	0,02 %	2,84 %
LINKEBEEK	1.923	0,00 %	0,00 %	0,00 %
LINT	3.017	6,03 %	1,29 %	7,33 %
LINTER	2.791	0,32	0,00 %	0,32 %
LOCHRISTI	7.898	3,77 %	0,80 %	4,57 %
LOKEREN	15.355	9,70 %	1,13 %	10,83 %
LOMMEL	12.738	4,04 %	0,71 %	4,76 %
LONDERZEEL	7.148	2,04 %	0,17 %	2,21 %
LO-RENINGE	1.226	4,73 %	0,57 %	5,30 %
LOVENDEGEM	3.796	2,05 %	0,00 %	2,05 %
LUBBEEK	5.223	0,25 %	1,11 %	1,36 %
LUMMEN	5.488	3,66 %	2,39 %	6,05 %
MAARKEDAL	2.366	2,24 %	0,00 %	2,24 %
MAASEIK	9.658	8,51 %	2,15 %	10,66 %
MAASMECHELEN	14.082	10,60 %	0,71 %	11,31 %
MACHELEN	5.295	4,89 %	0,00 %	4,89 %
MALDEGEM	9.216	1,86 %	1,10 %	2,95 %
MALLE	5.422	2,55 %	0,00 %	2,55 %
MECHELEN	34.163	9,47 %	0,22 %	9,69 %
MEERHOUT	3.880	2,40 %	1,96 %	4,36 %
MEEUWEN- GUITRODE	4.699	2,38 %	0,00 %	2,38 %
MEISE	7.158	3,37 %	1,45 %	4,82 %
MELLE	4.334	3,53 %	0,37	3,90 %
MENEN	13.744	10,75 %	0,87 %	11,62 %

MERCHTEM	6.212	1,71 %	0,05 %	1,75 %
MERELBEKE	9.078	1,78 %	0,40 %	2,18 %
MERKSPLAS	3.017	4,64 %	1,52 %	6,17 %
MESEN	418	14,11 %	1,20 %	15,31 %
MEULEBEKE	4.387	2,62 %	0,59 %	3,21 %
MIDDELKERKE	8.885	1,81 %	0,75 %	2,57 %
MOERBEKE	2.402	7,49 %	0,00 %	7,49 %
MOL	13.824	4,36 %	0,08 %	4,44 %
MOORSLEDE	4.321	3,98 %	0,00 %	3,98 %
MORTSEL	10.675	2,29 %	0,00 %	2,29 %
NAZARETH	4.265	1,48 %	0,19 %	1,66 %
NEERPELT	6.392	3,86 %	1,31 %	5,18 %
NEVELE	4.478	2,81 %	1,05 %	3,86 %
NIEL	3.867	5,74 %	0,00 %	5,74 %
NIEUWERKERKEN	2.649	1,40 %	1,21 %	2,60 %
NIEUWPOORT	5.316	8,54 %	1,79 %	10,33 %
NIJLEN	8.506	1,78 %	0,45 %	2,22 %
NINOVE	15.238	5,09 %	0,28 %	5,36 %
OLEN	4.597	8,09 %	0,22 %	8,31 %
OOSTENDE	35.108	8,18 %	0,34 %	8,52 %
OOSTERZELE	5.076	1,54 %	0,95 %	2,48 %
OOSTKAMP	8.823	4,50 %	1,05 %	5,55 %
OOSTROZEBEKE	2.947	3,53 %	0,03 %	3,56 %
OPGLABBEEK	3.646	0,25 %	1,87 %	2,11 %
OPWIJK	5.055	1,19 %	0,00 %	1,19 %
OUDENAARDE	12.223	3,98 %	0,21 %	4,19 %
OUDENBURG	3.598	0,86 %	1,22 %	2,08 %
OUD-HEVERLEE	4.100	0,66 %	0,00 %	0,66 %
OUD-TURNHOUT	4.869	1,29 %	0,78 %	2,07 %
OVERIJSE	9.456	1,26 %	0,79 %	2,05 %
OVERPELT	5.414	2,96 %	0,06 %	3,01 %
PEER	6.063	3,18 %	2,24 %	5,43 %
PEPINGEN	1.564	0,00 %	0,64 %	0,64 %
PITTEM	2.522	5,71 %	0,48 %	6,19 %
POPERINGE	7.873	5,04 %	0,69 %	5,73 %
PUTTE	6.533	2,76 %	0,37 %	3,12 %
PUURS	6.551	7,51 %	2,99 %	10,50 %
RANST	7.009	0,04 %	0,00 %	0,04 %
RAVELS	5.489	4,46 %	1,11 %	5,68 %
RETIE	4.133	2,49 %	0,70 %	3,19 %
RIEMST	6.377	0,45 %	1,05 %	1,51 %
RIJKEVORSEL	4.221	4,83 %	0,19 %	5,02 %
ROESELARE	23.950	5,60 %	0,48 %	6,08 %
RONSE	10.267	6,14 %	0,47 %	6,60 %
ROOSDAAL	4.203	2,90 %	0,00 %	2,90 %
ROTSELAAR	6.001	1,23 %	0,13 %	1,37 %
RUISELEDE	1.990	2,16 %	1,16 %	3,32 %
RUMST	5.832	4,60 %	1,32 %	5,92 %
SHELLE	3.236	13,50 %	0,00 %	13,50 %
SCHERPENHEUVEL- ZICHEM	9.500	0,42 %	0,00 %	0,42 %
SCHILDE	7.602	0,03 %	0,00 %	0,03 %
SCHOTEN	13.780	1,55 %	0,00 %	1,55 %

SINT-AMANDS	3.022	9,73 %	1,62 %	11,35 %
SINT-GENESIUS-RODE	6.808	1,28 %	0,00 %	1,28 %
SINT-GILLIS-WAAS	7.143	4,82 %	0,17 %	4,98 %
SINT-KATELIJNE-WAVER	7.687	2,90 %	0,96 %	3,86 %
SINT-LAUREINS	2.725	0,59 %	0,00 %	0,59 %
SINT-LIEVENS-HOUTEM	3.879	0,26 %	0,41 %	0,67 %
SINT-MARTENS-LATEM	3.359	0,95 %	0,03 %	0,98 %
SINT-NIKLAAS	29.812	5,70 %	0,68 %	6,38 %
SINT-PIETERS-LEEUEW	12.506	7,10 %	0,09 %	7,19 %
SINT-TRUIDEN	16.548	7,28 %	1,03 %	8,31 %
SPIERE-HELKIJN	823	17,74 %	1,94 %	19,68 %
STABROEK	7.245	2,11 %	0,33 %	2,44 %
STADEN	4.263	3,07 %	1,03 %	4,11 %
STEENOKKERZEEL	4.374	2,95 %	0,00 %	2,95 %
STEKENE	6.842	3,49 %	1,39 %	4,88 %
TEMSE	11.044	10,77 %	0,08 %	10,85 %
TERNAT	5.887	4,79 %	0,95 %	5,74 %
TERVUREN	8.191	4,53 %	0,65 %	5,18 %
TESSENDERLO	6.992	5,36 %	1,69 %	7,05 %
TIELT	8.059	6,95 %	1,43 %	8,38 %
TIELT-WINGE	4.060	1,75 %	0,00 %	1,75 %
TIENEN	14.587	3,32 %	0,37 %	3,70 %
TONGEREN	12.525	6,31 %	2,08 %	8,39 %
TORHOUT	8.154	2,15 %	0,28 %	2,43 %
TREMELO	5.550	2,70 %	1,35 %	4,05 %
TURNHOUT	17.984	7,26 %	0,63 %	7,88 %
VEURNE	4.708	10,77 %	1,30 %	12,06 %
VILVOORDE	15.663	10,88 %	0,00 %	10,88 %
VLETEREN	1.384	5,27 %	0,00 %	5,27 %
VOEREN	1.650	0,85 %	0,00 %	0,85 %
VORSELAAR	2.966	3,88 %	0,24 %	4,11 %
VOSELAAR	3.920	2,19 %	0,10 %	2,30 %
WAARSCHOOT	3.200	7,63 %	0,00 %	7,63 %
WAASMUNSTER	4.096	5,98 %	0,54 %	6,52 %
WACHTEBEKE	2.765	12,55 %	2,10 %	14,65 %
WAREGEM	14.562	7,57 %	0,73 %	8,31 %
WELLEN	2.862	1,89 %	1,40 %	3,28 %
WEMMEL	6.244	0,32 %	0,03 %	0,35 %
WERVIK	7.295	11,36 %	1,52 %	12,89 %
WESTERLO	9.442	5,03 %	2,30 %	7,33 %
WETTEREN	10.172	6,10 %	0,18 %	6,28 %
WEVELGEM	12.362	5,79 %	0,19 %	5,98 %
WEZEMBEEK-OPPEM	5.155	8,79 %	0,00 %	8,79 %
WICHELEN	4.611	2,1 %	0,59 %	2,69 %
WIELSBEKE	3.504	8,30 %	0,00 %	8,30 %
WIJNEGEM	3.643	0,25 %	1,13 %	1,37 %
WILBROEK	9.840	15,76 %	0,00 %	15,76 %

WINGENE	5.278	1,91 %	0,28 %	2,20 %
WOMMELGEM	4.854	0,14 %	0,00 %	0,14 %
WORTEGEM- PETEGEM	2.342	0,73 %	0,00 %	0,73 %
WUUSTWEZEL	7.140	5,91 %	0,74 %	6,65 %
ZANDHOVEN	4.649	0,11 %	0,95 %	1,05 %
ZAVENTEM	12.388	3,71 %	0,00 %	3,71 %
ZEDELGEM	8.653	5,74 %	0,92 %	6,67 %
ZELE	7.954	6,15 %	0,53 %	6,68 %
ZELZATE	5.376	14,81 %	1,54 %	16,35 %
ZEMST	8.463	2,72 %	0,56 %	3,27 %
ZINGEM	2.792	2,22 %	0,00 %	2,22 %
ZOERSEL	7.895	0,70 %	0,00 %	0,70 %
ZOMERGEM	3.233	5,35 %	0,00 %	5,35 %
ZONHOVEN	7.817	1,52 %	1,22 %	2,74 %
ZONNEBEKE	4.670	4,67 %	0,00 %	4,67 %
ZOTTEGEM	10.528	2,21 %	0,01 %	2,22 %
ZOUTLEEUW	3.278	0,92 %	0,00 %	0,92 %
ZUIENKERKE	1.091	4,49 %	0,55 %	5,04 %
ZULTE	5.832	3,16 %	0,82 %	3,98 %
ZUTENDAAL	2.701	2,74 %	0,00 %	2,74 %
ZWALM	3.084	2,79 %	0,45 %	3,24 %
ZWEVEGEM	9.580	10,00 %	0,73 %	10,73 %
ZWIJNDRECHT	7.803	7,45 %	0,01 %	7,46 %
Totalen Vlaanderen	2.576.974	5,56 %	0,49 %	6,05 %