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

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:
- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;
- het Energiedecreet van 8 mei 2009, artikel 8.2.1 en artikel 8.3.1/1, ingevoegd bij het decreet van 17 februari 2017 en gewijzigd bij de decreten van 30 oktober 2010, 16 december 2018 en 9 juli 2021;
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 5.4.3, gewijzigd bij de decreten van 25 april 2014 en bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, bekrachtigd bij het decreet van 9 juli 2021;
- het decreet van 15 juli 2011 houdende vaststelling van de algemene regels waaronder in de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest periodieke plan- en rapporteringsverplichtingen aan lokale besturen kunnen worden opgelegd, artikel 4, §1;
- het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 10.2.2, vervangen bij het decreet van 13 juli 2018;
- de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, artikel 3.1.0.0.6, vervangen bij het decreet van 22 juni 2018;
- het Bestuursdecreet van 7 december 2018, artikel III.5;
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.4, artikel 2.27 en 3.12, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.1/1, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.2, §1, artikel 4.13, artikel 4.16, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.17, eerste lid, 6°, artikel 4.20 en 4.21, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.25, 4°, artikel 4.27 en 4.31, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.36 en 4.37, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.38, §6 en §7, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.39/1, 4.39/2, 4.39/4, 4.39/5, §3, §4 en §7, en artikel 4.39/6, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.42, 4.43 en 4.45, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.46/10, ingevoegd bij decreet van 9 juli 2021, artikel 4.47, eerste lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.48, derde lid, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.50 en 4.51, eerste lid, 2°, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.53/3, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.64, artikel 4.79, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 5.20, 5.21, 5.33, 5.65, 5.68, 5.69, 5.71, 5.73 en artikel 5.75, artikel 5.75/1, ingevoegd bij decreet van (datum) tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 5.91 en artikel 5.106, §1, gewijzigd bij het decreet van 9 juli;

- het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, artikel 202, 203, 206, 214 en 216.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:
- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 11 oktober 2021.
- De Raad van State heeft advies xxxxx/x (adviesnummer) gegeven op ... (datum), met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemer

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

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

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

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

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

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

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

Art. 2. In artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de declaratieve attestering van het bestaan, het niet-bestaan of het verval van het woonrecht in de zin van artikel 5.4.3 van de Vlaamse Codex

Ruimtelijke Ordening worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het Energiebesluit van 19 november 2010

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

1° punt 99° wordt opgeheven;

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

Art. 3/1. In artikel 5.6.1, eerste lid, 9°, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 september 2012, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 3/2. In artikel 5/1.5.1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 1 februari 2019, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 4. In artikel 6.4.1/8 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 5/1. Artikel 6.4.1/9, derde lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 september 2012 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 november 2013 wordt vervangen door:

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

Art. 5/2. Artikel 6.4.1/9/1, tweede lid van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 september 2012 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 november 2013 wordt vervangen door:

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

Art. 6. In artikel 7.9.2, §2, vierde lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 2017, worden de woorden "sociaal verhuurkantoor" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

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

Art. 7. In artikel 3.1.0.0.3, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 april 2019, worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen" en wordt de zinsnede "artikel 2.1.4.0.1, § 2, eerste lid, 5°" vervangen door de zinsnede "artikel 2.1.4.0.1, §2, eerste lid, 3°".

Hoofdstuk 5. Wijziging van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014

Art. 8. In artikel 11.2.10, eerste lid, 2°, van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2018, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

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

Art. 9. In artikel 1.2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

"2) het bestuursorgaan;
3) het orgaan van dagelijks bestuur;";

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13° punt 130° wordt opgeheven;

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

Art. 10. In artikel 2.7, 5°, b), van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen die en het SVK dat" vervangen door de woorden "woonmaatschappij die".

Art. 11. In artikel 2.14, tweede lid, 5°, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen die actief zijn" vervangen door de woorden "woonmaatschappij die actief is".

Art. 12. In artikel 2.15, tweede lid, 7° en 8°, van hetzelfde besluit worden de woorden "het SVK" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 13. In artikel 2.16, eerste lid, 5°, b), van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij en bij een SVK" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 14. In artikel 2.45, 1°, van hetzelfde besluit wordt het woord "SVK" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 15. In artikel 2.48 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 16. In artikel 3.23, 5°, van hetzelfde besluit wordt het woord "SVK" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 17. In artikel 3.40, 5°, van hetzelfde besluit wordt het woord "SVK" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 18. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 januari 2021, wordt vóór artikel 4.1 een opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 1. Normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen".

Art. 19. In artikel 4.1 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 20. In artikel 4.2, derde lid, van hetzelfde besluit wordt tussen de woorden "bescheiden huurwoningen" en het woord "is" de zinsnede "of sociale huurwoningen die worden gefinancierd op de wijze, vermeld in artikel 4.10, 2°, h)," ingevoegd.

Art. 21. In artikel 4.4, §1, tweede lid, 4°, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 22. Aan boek 4, deel 1, titel 1, van hetzelfde besluit wordt een hoofdstuk 2, dat bestaat uit artikel 4.4/1 tot en met 4.4/4, toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 2. Herinvesteringsverplichting

Art. 4.4/1. §1. Een initiatiefnemer als vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voldoet aan de herinvesteringsverplichting, vermeld in artikel 4.1/1 van de voormelde codex, door de venale waarde van de sociale huurwoning te herinvesteren in de sociale huisvestingssector op een of meer van de volgende manieren:

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

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

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

§4. De minister bepaalt de voorwaarden en modaliteiten waaronder initiatiefnemers kunnen herinvesteren op de manieren, vermeld in paragraaf 1, 3°, 4° en 6°.

Art. 4.4/2. De initiatiefnemer toont aan dat hij aan de herinvesteringsverplichting, vermeld in artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, heeft voldaan door jaarlijks in het jaarverslag in een verantwoording te voorzien over de evolutie van de herinvesteringsverplichting.

Een herinvestering door woonmaatschappijen als vermeld in artikel 4.4/1, §1, 1° en 2°, is alleen geldig als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:
1° de uitgave verloopt via de rekening-courant die die initiatiefnemer aanhoudt bij de VMSW;
2° de uitgave, vermeld in punt 1°, betreft een niet-gesubsidieerd gedeelte van een verrichting.

Art. 4.4/3. Gemeenten, OCMW's, welzijnsverenigingen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen ter uitvoering van artikel 4.1/1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 met een gemotiveerd verzoekschrift bij de minister beroep aantekenen tegen de oplegging van een administratieve geldboete.

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

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

Art. 4.4/4. Met uitzondering van het Vlaams Woningfonds wendt de overdrager, vermeld in artikel 4.38, §7, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de overblijvende middelen aan conform de bepalingen van dit hoofdstuk. De woonmaatschappijen herinvesteren de overblijvende middelen van een overdracht als vermeld in artikel 4.38, §7, tweede lid, van de voormelde codex, binnen de subsidiabele prijsplafonds van verrichtingen voor de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen, vermeld in artikel 5.37, §1, eerste lid, van dit besluit.

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

Art. 23. In artikel 4.10, 4°, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 24. Aan artikel 4.15, §1, vijfde lid, van hetzelfde besluit wordt de volgende zin toegevoegd:

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

Art. 25. In artikel 4.18 van hetzelfde besluit wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

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

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

Art. 26. In artikel 4.20 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 27. In artikel 4.23 van hetzelfde besluit wordt paragraaf 1 vervangen door wat volgt:

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

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

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

Art. 28. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, afdeling 1, onderafdeling 4, sectie 4, van hetzelfde besluit wordt een artikel 4.27/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

Art. 29. In artikel 4.28 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

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

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

Art. 30. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 januari 2021, wordt een artikel 4.29/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

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

Art. 31. In artikel 4.30 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

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

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

Art. 32. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

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

Art. 33. In artikel 4.34 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 34. In artikel 4.35 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 35. In artikel 4.37, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 36. In artikel 4.40, tweede lid, 6°, en vierde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 37. In artikel 4.42 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 38. In artikel 4.43 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 39. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit wordt afdeling 4, die bestaat uit artikel 4.45, opgeheven.

Art. 40. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van afdeling 5 vervangen door wat volgt:

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

Art. 41. In artikel 4.46 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

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

Art. 42. In artikel 4.48 van hetzelfde besluit worden de woorden "het SVK" telkens vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 43. In artikel 4.49, tweede lid, 2°, van hetzelfde besluit worden de woorden "het SVK" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 44. In artikel 4.50 van hetzelfde besluit worden de woorden "het SVK" telkens vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 45. Artikel 4.54 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.54. In deze afdeling wordt verstaan onder:
1° beveiligde zending: een van de volgende betekeningswijzen:
   a) een aangetekende brief;
   b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
   c) elke andere betekeningswijze die de minister heeft toegestaan, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;
2° referentiedatum: de datum waarop het bestuursorgaan van de woonmaatschappij of de raad van bestuur van de VMSW ingestemd heeft met de verkoop.".

Art. 46. In artikel 4.55, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "bijlage 9, die bij dit besluit is gevoegd" vervangen door de zinsnede "bijlage 9 of 12, die bij dit besluit zijn gevoegd".

Art. 47. In artikel 4.56, §3, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "moet de koper de woning verkopen op de vrije markt of aan een sociale huisvestingsmaatschappij binnen een termijn van een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is" vervangen door de zinsnede "voldoet de koper binnen een jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1.".**Art. 48.** In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 3, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

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

Art. 49. In artikel 4.59, 1°, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 50. In artikel 4.60, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

3° punt 3° wordt vervangen door wat volgt:

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

Art. 51. Aan artikel 4.62, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

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

Art. 52. In artikel 4.64 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 53. In artikel 4.66 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden de woorden "vermeld in artikel" vervangen door de zinsnede "vermeld in artikel 4.155/1, 4.155/2,".

Art. 54. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 3, afdeling 2, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt het opschrift van onderafdeling 3 vervangen door wat volgt:

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

Art. 55. Artikel 4.74 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt opgeheven.

Art. 56. In artikel 4.75 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 57. In artikel 4.76 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

"1° de woonmaatschappijen;";

2° punt 3° wordt opgeheven.

Art. 58. In artikel 4.77 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 59. In artikel 4.78, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 60. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 4, afdeling 1, onderafdeling 2, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van sectie 1 vervangen door wat volgt:

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

Art. 61. In artikel 4.79, §3, van hetzelfde besluit worden de woorden "die sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door de woorden "die woonmaatschappijen".

Art. 62. In artikel 4.81, §3, van hetzelfde besluit worden de woorden "die sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door de woorden "die woonmaatschappijen".

Art. 63. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 4, afdeling 1, onderafdeling 2, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van sectie 5 vervangen door wat volgt:

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

Art. 64. In artikel 4.84, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen" en worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 65. In artikel 4.86 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 66. In boek 4, deel 1, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt het opschrift van titel 3 vervangen door wat volgt:

"Titel 3. Woonmaatschappijen".

Art. 67. In boek 4, deel 1, titel 3, van hetzelfde besluit wordt voor hoofdstuk 1, dat hoofdstuk 1/1 wordt, een nieuw hoofdstuk 1, dat bestaat uit artikel 4.95/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 1. Definities

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

1° een aangetekende brief;
2° een afgifte tegen ontvangstbewijs;
3° een elektronische aangetekende zending;
4° een e-mail met ontvangstbevestiging;
5° elke andere betekeningswijze dan de betekeningswijzen, vermeld in punt 1° tot en met 4°, die de minister bepaalt, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.”.

Art. 68. In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 1/1, van hetzelfde besluit wordt afdeling 1, die bestaat uit artikel 4.96 tot en met 4.102, vervangen door wat volgt:

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

Onderafdeling 1. Erkenning als woonmaatschappij

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

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

Na een voorafgaande mededeling aan de Vlaamse Regering kan de minister de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

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

Het aanvraagdossier bevat de gegevens en de stukken waaruit blijkt dat voldaan is aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 4.96 van dit besluit. Het aanvraagdossier bevat de volgende gegevens en stukken:
1° het ontwerp van statuten, opgesteld volgens de modelstatuten, vermeld in artikel 4.101 van dit besluit, en, in voorkomend geval, het ontwerp van intern reglement;
2° een toelichting en, in voorkomend geval, bewijsstukken over:
    a) het werkingsgebied waarvoor een erkenning als woonmaatschappij wordt aangevraagd;
    b) de activiteiten buiten het werkingsgebied en de activiteiten van andere woonorganisaties binnen het werkingsgebied, in een overzicht met duiding erbij;
    c) de wijze waarop een voldoende laagdrempelige bereikbaarheid voor de doelgroep wordt gewaarborgd;

d) de huidige of toekomstige aandeelhouders van de vennootschap, met inbegrip van het aantal aandelen dat ze elk bezitten en de stemrechten die aan die aandelen zijn verbonden;
e) het sociaal woonpatrimonium waarover de vennootschap beschikt binnen het werkingsgebied, en het sociaal woonpatrimonium waarover andere sociale woonorganisaties en lokale besturen beschikken, in een overzicht;
f) de expertise en kennis op het vlak van sociale verhuuractiviteiten en sociale huisvesting;
g) de personeelsformatie;
h) het beheerde woonpatrimonium en de wijze waarop wordt voldaan of zal worden voldaan aan de vereiste, vermeld in artikel 4.46/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
i) de inschrijvings- en toewijzingsprocedure en het interne huurreglement;
j) de huurdersbegeleiding en -participatie;
k) de lokale netwerkvorming, de lokale inbedding en verankering, gestaafd met een advies van de lokale besturen in het werkingsgebied;
l) de interne controle;
m) het debiteurenreglement;

3° een financieel plan dat de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij voor de komende tien jaar aantoont. Daarbij wordt rekening gehouden met het patrimonium dat de woonmaatschappij verworven heeft of verworven zal hebben conform artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen of conform artikel 4.38, §4 tot en met §7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dat financiële plan voldoet aan al de volgende voorwaarden:
a) het voorspelt de geldstromen en de liquide middelen van de woonmaatschappij over een tijdshorizon van minimaal tien jaar;
b) het bevat alle lopende en geplande projecten van de woonmaatschappij in haar toekomstige werkingsgebied;
c) het is inhoudelijk consistent met de investerings-, renovatie- en onderhoudsplanning van de woonmaatschappij.

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

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

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

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

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

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

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

De erkenning als woonmaatschappij geldt voor 33 jaar.

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

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

Onderafdeling 2. Intrekking en afstand van de erkenning

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

1° de vennootschap voldoet niet meer aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.96 van dit besluit;

2° de vennootschap leeft de verplichtingen niet na die aan de woonmaatschappij door of krachtens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn opgelegd;

3° uit een prestatiebeoordeling die ten minste vier jaar na de vorige prestatiebeoordeling plaatsvindt, blijkt dat de vennootschap er niet in slaagt voor de operationele doelstellingen waarvoor ze tijdens de vorige prestatiebeoordeling een beoordeling “onvoldoende” of “voor verbetering vatbaar” heeft behaald, een beoordeling “goed” of “zeer goed” te behalen.

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

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

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

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

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

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

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

Onderafdeling 3. Statuten van de woonmaatschappijen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Onderafdeling 4. Samenwerking met en deelneming in andere rechtspersonen

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

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

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

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

§3. Binnen negentig dagen na de dag waarop de woonmaatschappij de ontvangstmelding, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, heeft ontvangen, of, in

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

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

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

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

§2. Een verzoek als vermeld in paragraaf 1, kan door de gemeenten en OCMW's in kwestie alleen ontvankelijk worden ingediend binnen het jaar na de eerste vernieuwde samenstelling van de vennootschapsorganen die volgt op de lokale verkiezingen.

§3. Het verzoek, vermeld in paragraaf 1, wordt met een beveiligde zending bezorgd aan het agentschap. Het agentschap bezorgt binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek, vermeld in paragraaf 1, een ontvangstbevestiging aan de initiatiefnemers.

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

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

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

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

Art. 69. In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 1/1, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

"Afdeling 2. Prestatiebeoordeling van woonmaatschappijen".

Art. 70. In artikel 4.103 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:
1° in het eerste lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"Het systeem van prestatiebeoordeling, vermeld in het eerste lid, heeft de volgende doelstellingen:
1° transparante en eenduidige informatie over de werking van woonmaatschappijen verschaffen;
2° de woonmaatschappijen in staat stellen hun eigen prestaties te verbeteren;
3° de minister alle relevante informatie verstrekken voor de Vlaamse beleidsbeoordeling;
4° de minister toe laten de prestaties van de woonmaatschappijen te meten en te volgen.".

Art. 71. In artikel 4.104 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

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

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

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

Art. 72. Artikel 4.105 tot en met 4.110 van hetzelfde besluit worden vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 73. In artikel 4.111, van hetzelfde besluit, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 74. In artikel 4.112 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 75. In artikel 4.114 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 76. In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 1, afdeling 2, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van onderafdeling 3 vervangen door wat volgt:

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

Art. 77. In artikel 4.115, §1, eerste lid, 4°, van hetzelfde besluit worden de woorden "en verhuring" vervangen door de zinsnede ", verhuring, inhuring en onderverhuring".

Art. 78. In artikel 4.116 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 79. In artikel 4.117 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 80. In artikel 4.118 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 81. In artikel 4.119 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 82. Artikel 4.120 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

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

Het prestatiehandboek, vermeld in het eerste lid, omvat de methodologie en de criteria aan de hand waarvan wordt beoordeeld of de woonmaatschappij in voldoende mate bijdraagt aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten in het werkingsgebied waarvoor ze erkend is, vermeld in artikel 4.40/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.".

Art. 83. In artikel 4.121 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

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

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

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

7° paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

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

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

Art. 84. Artikel 4.122 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.122. Rekening houdend met de opmerkingen van de woonmaatschappij, vermeld in artikel 4.121, §4, tweede lid, stelt de visitatiecommissie een definitief visitatierapport op, dat binnen tien weken na de eerste visitatiedag door de voorzitter van de Visitatieraad, vermeld in artikel 4.115, aan de minister bezorgd wordt en dat met een beveiligde zending aan de woonmaatschappij bezorgd wordt.

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

Art. 85. In artikel 4.123 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 86. In artikel 4.124, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 87. Artikel 4.125 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.125. Als uit het definitieve visitatierapport van de prestatiebeoordeling van een woonmaatschappij blijkt dat ze voor een of meer operationele doelstellingen een beoordeling 'zeer goed' of 'goed' behaald heeft, kan de minister een of meer van de volgende maatregelen opleggen:
1° een uitstel van de eerstvolgende prestatiebeoordeling;
2° de aanduiding van de operationele doelstellingen waarvoor de woonmaatschappij een beoordeling 'zeer goed' of goed' behaald heeft, als voorbeeld voor andere woonmaatschappijen.".

Art. 88. In artikel 4.126, §1, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 89. In artikel 4.127, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 90. In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 1, afdeling 2, van hetzelfde besluit wordt een onderafdeling 4/1, die bestaat uit artikel 4.127/1, ingevoegd, die luidt als volgt:

"Onderafdeling 4/1. Opgelegd groeipad bij onvoldoende doorverhuuractiviteit in het werkingsgebied

Art. 4.127/1. Als binnen het werkingsgebied van een gemeente het aantal woningen dat de woonmaatschappij inhuurt, gedurende twee opeenvolgende jaren niet toeneemt, kan de minister een termijngebonden groeipad opleggen.".

Art. 91. In artikel 4.128 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 92. In boek 4, deel 1, titel 3, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van hoofdstuk 2 vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk 2. Bestuur en werking".

Art. 93. In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 2, afdeling 1, van hetzelfde besluit, wordt een artikel 4.128/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

Ter uitvoering van artikel 4.39/5, §5, van de voormelde codex, wordt om het aantal sociale huurwoningen dat in beheer is, vast te stellen, de informatie in de prestatiedatabank gebruikt, op basis van de gegevens op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het jaar van de aanstelling of de mandaatverlenging van een lid van het orgaan van dagelijks bestuur. Die vaststelling vindt plaats bij elke aanstelling van een lid van het orgaan van dagelijks bestuur en bij elke verlenging van een mandaat.".

Art. 94. In artikel 4.129 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 95. In artikel 4.130 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 96. In artikel 4.131 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

2° punt 2° wordt vervangen door wat volgt:

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

Art. 97. In artikel 4.132 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 98. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 januari 2021 wordt een artikel 4.132/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

1° de procedure die de vennootschap hanteert op het vlak van de inning en betaling van vorderingen op huurders;
2° de regels en de voorwaarden die gehanteerd worden bij het dubieus verklaren van een vordering op een huurder,

3° de regels voor het boeken van waardeverminderingen en de definitieve afboeking wegens oninbaarheid.

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

Art. 99. In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit wordt een afdeling 2/1, die bestaat uit artikel 4.132/2, ingevoegd, die luidt als volgt:

“Afdeling 2/1. Jaarverslag, boekhouding en rapportering

Art. 4.132/2. Het bestuursorgaan van de woonmaatschappij stelt een jaarverslag op waarin minstens de gegevens , vermeld in artikel 4.46/1, §2, artikel 4.46/3, 2°, en artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden opgenomen.

De minister kan de rubrieken die minstens in het jaarverslag worden opgenomen, nader bepalen.”.

Art. 100. In artikel 4.133 van hetzelfde besluit worden de woorden “de raad van bestuur” vervangen door de woorden “het bestuursorgaan”.

Art. 101. In artikel 4.134, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 102. In artikel 4.136 aan hetzelfde besluit worden de woorden “De raad van bestuur” vervangen door de woorden “Het bestuursorgaan” en worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 103. In artikel 4.137 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 104. In artikel 4.138, eerste lid, van hetzelfde besluit, worden de woorden “De raad van bestuur” vervangen door de woorden “Het bestuursorgaan”.

Art. 105. In artikel 4.139 van hetzelfde besluit worden volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 106. In artikel 4.140 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 107. In artikel 4.141 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 108. In artikel 4.142 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij;

Art. 109. In artikel 4.143 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 110. In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit, wordt afdeling 4, die bestaat uit artikel 4.144 tot en met 4.146, vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 111. In boek 4, deel 1, titel 3, van hetzelfde besluit wordt hoofdstuk 3, dat bestaat uit artikel 4.147, vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk 3. Opdrachten in het kader van onderverhuring

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

Art. 112. In artikel 4.148 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 113. Artikel 4.149 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

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

Art. 114. In artikel 4.150, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 115. In artikel 4.151, §3, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

aankoopakte verleden is aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in paragraaf 1";

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

Art. 116. In artikel 4.152 en 4.153 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 117. In artikel 4.154 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 118. In boek 4, deel 1, titel 3, van hetzelfde besluit wordt een hoofdstuk 4/1, dat bestaat uit artikel 4.155/1 tot en met 4.155/4, ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

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

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

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

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

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

Als de verwerving van een sociale huurwoning de vestiging van een recht van erfpacht betreft, is de lening gelijk aan het bedrag dat op het moment van de vestiging van het zakelijk recht wordt betaald. Het leningsbedrag wordt beperkt tot de prijs van de eenmalige canon van de erfpachtrechten, vermeld in artikel 4.38, §7, van de voormelde codex, verminderd met het openstaande saldo van een of meer leningen die voor de financiering van de erfpachtrechten van de sociale huurwoning zijn aangegaan bij de VMSW, en die bij de overdracht van de rechten

worden overgenomen door de overnemende woonmaatschappij, en, na verrekening, in voorkomend geval verminderd met de subsidies, met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het onroerend goed.

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

1° de sociale huurwoning wordt overgenomen van een gemeente of een OCMW en op die sociale huurwoning rust geen openstaand saldo meer van een lening die is gesloten bij de VMSW, het Financieringsfonds of Vlabinvest apb;

2° de sociale huurwoning wordt overgenomen van een initiatiefnemer die alleen de erfpachtrechten van de sociale huurwoning of de opstalrechten van de grond waarop de woning is opgericht, bezit.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 4.155/3. Als een overdracht als vermeld in artikel 4.38, § 4 of §5, van de Vlaamse Codex Wonen 2021 of artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens raken over de prijs voor de overdracht van die rechten, richt de meest gerede partij een aanvraag aan het agentschap om de overdrachtsprijs te laten vaststellen. De aanvrager motiveert waarom de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen. Als het agentschap vaststelt dat de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens raken over de prijs voor de overdracht van de rechten, vraagt het agentschap aan een commissaris als vermeld in artikel 4.5, eerste lid, 1°, van de voormelde codex, om de venale waarde, vermeld in artikel 4.38, §7, van de voormelde codex, van de over te dragen rechten vast te stellen. De minister stelt op basis van de aldus vastgestelde venale waarde de overdrachtsprijs vast.

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

Art. 4.155/4. De netto-opbrengst uit de verkoop van sociale huurwoningen en onbebouwde onroerende goederen met toepassing van artikel 4.38, §4 en §5, van

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

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

Art. 119. In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, van hetzelfde besluit wordt afdeling 1, die bestaat uit artikel 4.156 tot en met 4.159, vervangen door wat volgt:

“Afdeling 1. Toelage voor de volledige of gedeeltelijke compensatie van de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een woonmaatschappij door haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen in overeenstemming te brengen met de bepalingen, vermeld in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

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

Art. 4.157. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap vastgelegd zijn, kan de minister, onder de voorwaarden, vermeld in deze afdeling, een subsidie toekennen aan een woonmaatschappij voor de volledige of gedeeltelijke compensatie van de eventuele nadelige financiële

gevolgen door haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen in overeenstemming te brengen met de bepalingen, vermeld in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

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

1° de volgende forfaitaire compenserende toelage per overgenomen sociale huurwoning of kadastraal perceel of deel ervan, waarop geen sociale huurwoning is gerealiseerd, van een andere woonmaatschappij of van een sociale huisvestingsmaatschappij:
   a) vanaf de eerste tot en met de 2.000ste overname: 100 euro;
   b) vanaf de 2.001ste tot en met de 5.000ste overname: 50 euro;
   c) vanaf de 5.001ste overname: 25 euro;

2° de volgende forfaitaire compenserende toelage voor een herstructurering:
   a) 50.000 euro als minstens twee sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen bij de herstructurering betrokken zijn;
   b) 25.000 euro per bijkomende sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij met huur- of gemengde activiteiten die bij de herstructurering betrokken is;
   c) 12.500 euro per bijkomende sociale huisvestingsmaatschappij die bij de herstructurering betrokken is, maar die alleen koopactiviteiten ontwikkelt;

3° een forfaitaire compenserende toelage per overname van een in huur genomen of in erfpacht genomen woning of kamer op de private huurmarkt, vermeld in artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:
   a) vanaf de 1ste tot en met de 100ste overname: 150 euro;
   b) vanaf de 101ste overname: 100 euro.

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

1° overnamen die tegen een vergoeding in aandelen gebeuren;

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

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

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

De volgende kosten komen in aanmerking voor de cumulatieve toelagen, vermeld in paragraaf 1 en 2, op voorwaarde dat de woonmaatschappij aantoont dat ze zijn gemaakt om de rechtsvorm, de organisatie, de werking en het

vermogen in overeenstemming te brengen met de bepalingen, vermeld in het voormelde decreet:
1° de notariskosten;
2° de advieskosten;
3° de kosten voor informatisering, hard- en software en automatisering;
4° de verhuis- en huisvestingskosten;
5° de communicatiekosten;
6° de opmetingskosten;
7° de betaalde verbrekingsvergoedingen, met uitzondering van de verbrekings- en opzegvergoedingen naar aanleiding van het beëindigen van een arbeidscontract.

§4. De woonmaatschappij kan een toelage als vermeld in paragraaf 1, alleen verkrijgen op voorwaarde dat ze vanaf de datum van de inwerkingtreding van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, maximaal honderd sociale huurwoningen of kadastrale percelen of delen ervan tegen een andere vergoeding dan in aandelen heeft overgedragen aan dezelfde woonmaatschappij of sociale huisvestingsmaatschappij.

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

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

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

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

§2. Bij de aanvraag, vermeld in paragraaf 1, voegt de woonmaatschappij minstens al de volgende documenten:
1° een lijst met alle huurcontracten die aan de woonmaatschappij zijn overgedragen;

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

§3. Als de woonmaatschappij in aanmerking wil komen voor de toelage, vermeld in artikel 4.158, §1, 1° en 2°, voegt ze bij haar subsidieaanvraag al de volgende documenten:
1° het bewijs van neerlegging op de griffie van de ondernemingsrechtbank van de fusieakte of, in geval van splitsing, de splitsingsakte of, in voorkomend geval, de akte houdende de vaststelling van de inbreng of van de overdracht van algemeenheid of van de inbreng of de overdracht van bedrijfstak;
2° een lijst met alle kadastrale percelen of delen ervan waarop geen sociale huurwoningen zijn gerealiseerd die door de herstructurering aan de woonmaatschappij zijn overgedragen;
3° een lijst met alle sociale huurwoningen die door de herstructurering aan de woonmaatschappij zijn overgedragen.

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

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

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

Art. 120. In boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van afdeling 2 vervangen door wat volgt:

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

Art. 121. In artikel 4.160 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 122. Aan boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, wordt een afdeling 3, die bestaat uit artikel 4.160/1 en 4.160/2, toegevoegd, die luidt als volgt:

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

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

1° een sociale huisvestingsmaatschappij die of een sociaal verhuurkantoor dat op 19 september 2021 erkend is conform de erkenningsvoorwaarden die op die datum van toepassing zijn;
2° een woonmaatschappij;
3° de VMSW;
4° een gemeente;
5° een intergemeentelijk samenwerkingsverband;
6° een OCMW;
7° een welzijnsvereniging
8° het Vlaams Woningfonds.

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

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

Art. 4.160/2. Ter uitvoering van artikel 164 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 wordt aan de volgende instellingen en instanties een afwijking verleend in verband met de toepassing van artikel 102 van het voormelde decreet en mogen risicogronden worden overgedragen zonder dat vooraf een oriënterend bodemonderzoek is uitgevoerd en zonder dat het verslag is bezorgd aan de OVAM:

1° sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren die op 19 september 2021 erkend zijn conform de erkenningsvoorwaarden die op die datum van toepassing zijn;
2° een woonmaatschappij;
3° de VMSW;
4° een gemeente;
5° een intergemeentelijk samenwerkingsverband;
6° een OCMW;
7° een welzijnsvereniging
8° het Vlaams Woningfonds.

Als bij latere bodemonderzoeken bodemverontreiniging wordt aangetroffen waar een beschrijvend bodemonderzoek of bodemsanering noodzakelijk is conform artikel 9 of 19 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, treedt de woonmaatschappij of de sociale huisvestingsmaatschappij die de gronden verworven heeft, volledig in de rechten en plichten van de overdrager van de grond.

De regeling, vermeld in het eerste en tweede lid, geldt alleen voor overdrachten van onroerende goederen ter uitvoering van artikel 4.38, §4 of §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2019 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.".

Art. 123. In artikel 4.161 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

3° in paragraaf 2 wordt tussen de zinsnede "paragraaf 1," en het woord "namens" de zinsnede "voorafgaand aan de gunning van de overheidsopdracht of de afname van het raamcontract," ingevoegd;

4° in paragraaf 2 worden de woorden "raad van bestuur" vervangen door het woord "bestuursorgaan".

Art. 124. In boek 4, deel 1, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van titel 4 opgeheven.

Art. 125. In boek 4, deel 1, titel 4, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden hoofdstuk 1 tot en met 3, die bestaan uit artikel 4.162 tot en met 4.168, opgeheven.

Art. 126. In artikel 4.169 van hetzelfde besluit wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap vastgelegd zijn, worden, onder de voorwaarden, vermeld in dit hoofdstuk, de volgende subsidies toegekend aan de erkende woonmaatschappij voor de uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:
1° een basissubsidie-enveloppe;
2° een aanvullende subsidie-enveloppe;
3° een subsidie die bestemd is voor de beheersvergoeding;
4° een groeisubsidie.".

Art. 127. In artikel 4.170 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt opgeheven;

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

"§2. De basissubsidie-enveloppe, de aanvullende subsidie-enveloppe en de groeisubsidie worden toegekend als de woonmaatschappij voldoet aan al de volgende voorwaarden:
1° de woonmaatschappij toont de tewerkstelling aan van minstens één personeelslid met minimaal een bachelordiploma of met minimaal twee jaar nuttige ervaring in huisvestings- of welzijnsthematiek. Die personeelsleden staan in voor minstens een halftijdse coördinatiefunctie die wordt ingezet om de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, uit te voeren;
2° de woonmaatschappij toont aan dat ze beschikt over een personeelsformatie om de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de voormelde codex, uit te voeren;
3° de woonmaatschappij heeft minstens vijftig woningen in huur;
4° de woonmaatschappij dient een gemotiveerde planning in van de woningaangroei die ze verwacht te realiseren in de komende vijf jaar;
5° de woonmaatschappij maakt een financiële planning op als vermeld in artikel 4.177, tweede lid, van dit besluit.

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

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

4° in paragraaf 3 wordt het derde lid opgeheven.

Art. 128. In artikel 4.171, eerste lid, 1°, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede ", §2, eerste lid, 1° tot en met 10°," opgeheven.

Art. 129. Artikel 4.172 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.172. Het agentschap betekent het subsidiebesluit over de basissubsidie-enveloppe aan de woonmaatschappij met een afschrift aan de toezichthouder en de vzw HUURpunt of haar rechtsopvolger.

De woonmaatschappij dient jaarlijks, uiterlijk op 15 november, bij het agentschap een overzichtstabel in van de woningen die ze in huur heeft op 1 november, om aan te tonen dat ze voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 4.170, §2, eerste lid, 3°.".

Art. 130. In artikel 4.173 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde en vierde lid worden de woorden "het SVK" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij";

2° in het derde lid wordt de zinsnede "de ondersteuningsstructuur," opgeheven;

3° in het vijfde lid worden de woorden "SVK dat" vervangen door de woorden "woonmaatschappij die", wordt het woord "beheer" vervangen door het woord "huur" en wordt het woord "SVK's" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 131. In artikel 4.174 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste, tweede en derde lid, worden de woorden "SVK dat" vervangen door de woorden "woonmaatschappij die";

2° paragraaf 2 tot en met 5 worden vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

§3. In afwijking van paragraaf 1 en 2 en artikel 4.170, §2, eerste lid, 3°, blijven de laatst gekende basissubsidie-enveloppe, de aanvullende subsidie- enveloppe en de subsidie die bestemd is voor de beheersvergoeding van de sociale verhuurkantoren behouden gedurende de eerste twee werkingsjaren die volgen op de erkenning van de woonmaatschappij die de huurovereenkomsten heeft overgenomen. Als de huurovereenkomsten van een sociaal verhuurkantoor door verschillende woonmaatschappijen worden overgenomen, wordt de subsidie verdeeld naar rato van het aantal overgenomen woningen per woonmaatschappij. De groeisubsidie wordt in het eerste werkingsjaar berekend op basis van de toename van het aantal in huur genomen woningen op 1 november van het werkingsjaar dat volgt op het jaar van oprichting van de woonmaatschappij in vergelijking met het totale aantal huurovereenkomsten dat bij de oprichting overgenomen is. Voor het tweede werkingsjaar wordt de groeisubsidie berekend op basis van de toename van het aantal in huur genomen woningen op 1 november van het tweede jaar dat volgt op de oprichting van de woonmaatschappij in vergelijking met het aantal in huur genomen woningen op 1

november van het eerste werkingsjaar dat volgt op het jaar van de oprichting van de woonmaatschappij. De toename van het aantal gesubsidieerde woningen als gevolg van overdrachten van huurcontracten van sociale verhuurkantoren komt niet in aanmerking voor de berekening van de groeisubsidie.

§4. Met behoud van de toepassing van artikel 4.176 worden de subsidies, vermeld in paragraaf 1, eerste, tweede, derde en vierde lid, besteed aan de volgende kosten:
1° de personeelskosten;
2° de kosten die verbonden zijn aan frictieleegstand;
3° de waardeverminderingen doordat huurvorderingen oninbaar worden;
4° de werkingskosten, met inbegrip van de afschrijvingen op andere activa dan de huurwoningen.

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

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

Art. 132. In artikel 4.175 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede “tweede, derde en vijfde lid” vervangen door de woorden “tweede en derde lid”;

2° in het tweede lid wordt de zinsnede “op 31 mei” vervangen door de zinsnede “op 30 september”;

3° in het tweede lid worden de woorden “het SVK” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”;

4° in het tweede lid wordt het woord “beheerde” vervangen door de woorden “in huur genomen”;

5° in het vierde lid wordt tussen het woord “personeelskosten” en het woord “wordt” de zinsnede “, die de woonmaatschappij maakt in het kader van de

opdracht, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021," ingevoegd;

6° in het vierde lid worden de woorden "het SVK" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 133. In artikel 4.176 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid wordt de zinsnede "die ontstaan zijn bij de uitvoering van de opdrachten van de woonmaatschappij, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" toegevoegd;

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"Het gedeelte van de groeisubsidie dat niet in het jaar van de toekenning kan worden aangewend, wordt eenmalig overgedragen en kan in het volgende werkingsjaar aangewend worden voor de volgende kosten als die kosten verbonden zijn aan de uitvoering van de opdrachten van de woonmaatschappij, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:
1° de personeelskosten;
2° de kosten die verbonden zijn aan frictieleegstand;
3° de kosten die verbonden zijn aan waardeverminderingen doordat huurvorderingen oninbaar worden;
4° de werkingskosten.".

Art. 134. In boek 4, deel 1, titel 4, hoofdstuk 4, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt het opschrift van afdeling 4 vervangen door wat volgt:

"Afdeling 4. Jaarverslag en financiële planning".

Art. 135. Artikel 4.177 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.177. Elke woonmaatschappij maakt met betrekking tot zijn opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een jaarverslag op conform het model dat het agentschap ter beschikking stelt.

Elke woonmaatschappij die een subsidie ontvangt als vermeld in artikel 4.169, eerste lid, 1° tot en met 4°, van dit besluit, maakt een financiële planning op voor de uitvoering van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor de komende vijf jaar conform het model dat het agentschap ter beschikking stelt.

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

Art. 136. Artikel 4.178 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 137. In boek 4, deel 1, titel 4, hoofdstuk 5, van hetzelfde besluit wordt afdeling 1, die bestaat uit artikel 4.179, opgeheven.

Art. 138. In artikel 4.180 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "het SVK" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij" en wordt de zinsnede "artikel 4.57, eerste lid" vervangen door de zinsnede "artikel 4.51";

2° in het eerste en het tweede lid wordt het woord "subsidie" telkens vervangen door het woord "subsidies";

3° in het tweede lid worden de woorden "het SVK" telkens vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 139. In boek 4, deel 1, titel 4, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt hoofdstuk 6, dat bestaat uit artikel 4.181, opgeheven.

Art. 140. In artikel 4.182, §1, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 1°, wordt het woord "SVK's" vervangen door het woord "woonmaatschappijen" en wordt tussen het woord "opdrachten" en de zinsnede ", door" de zinsnede ", vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" ingevoegd;

2° in het eerste lid, 1°, a) en c), en 2°, wordt het woord "SVK's" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

3° in het eerste lid, 3°, wordt het woord "SVK's" vervangen door de zinsnede "woonmaatschappijen, in het kader van hun opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021,";

4° in het eerste lid wordt punt 4° opgeheven;

5° in het tweede lid worden tussen het woord "HUURpunt" en het woord "zich" de woorden "of haar rechtsopvolger" ingevoegd;

6° in het tweede lid wordt het woord "SVK's" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 141. In artikel 4.186, derde lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "alsook de aankopen, ruilen en inhuurnemingen van woningen die ze, met het oog op de verkoop of verhuring ervan, in voorkomend geval na de sanering, verbetering en/of aanpassing ervan," opgeheven.

Art. 142. Artikel 4.187 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 143. In artikel 4.188, eerste lid, van hetzelfde besluit worden punt 1°, 2°, 3° en 5° opgeheven.

Art. 144. Artikel 4.189 tot en met artikel 4.194 van hetzelfde besluit worden opgeheven.

Art. 145. In artikel 4.237, 1°, van hetzelfde besluit worden de woorden "de raad van bestuur" vervangen door de woorden "het bestuursorgaan".

Art. 146. In artikel 4.239, §3, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 147. In artikel 4.241 van hetzelfde besluit worden de woorden "de raad van bestuur" vervangen door de woorden "het bestuursorgaan".

Art. 148. In artikel 5.37, §1, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

"1° de woonmaatschappijen;";

2° punt 2° tot en met punt 4° worden opgeheven.

Art. 149. Aan artikel 5.40, §2, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt de volgende zin toegevoegd:

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

Art. 150. Aan artikel 5.41, §2, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt de volgende zin toegevoegd:

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

Art. 151. Aan artikel 5.42, §1, van hetzelfde besluit wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

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

Art. 152. Artikel 5.43 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 153. In artikel 5.45 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 154. Artikel 5.48 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 155. In artikel 5.49 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 156. In artikel 5.50 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt opgeheven;

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

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

4° in paragraaf 3 worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

5° in paragraaf 4 worden punt 1° en punt 4° opgeheven;

6° in paragraaf 4 wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

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

Art. 157. In artikel 5.51, eerste lid, 1°, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 158. In artikel 5.52 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

2° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "of het VWF" telkens opgeheven;

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

4° in paragraaf 2, derde en vijfde lid, worden de woorden "of het VWF" opgeheven.

Art. 159. In artikel 5.53, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 160. Artikel 5.55 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 161. In artikel 5.57, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 162. In artikel 5.71 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 163. In artikel 5.72, §1, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

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

1° alle sociale huurwoningen in eigendom of in huur van de woonmaatschappij in kwestie die verband houden met de uitvoering van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 1°, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met uitzondering van alle woningen binnen een

woonproject met sociaal karakter die gefinancierd zijn met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb;
2° alle niet-residentiële ruimten van de woonmaatschappij in kwestie die gesubsidieerd zijn door het Vlaamse Gewest.”.

Art. 164. In artikel 5.73 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 165. In artikel 5.74 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 166. In artikel 5.75 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 167. In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 januari 2021, wordt een artikel 5.75/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.75/1. In dit artikel wordt verstaan onder:
1° sociale huisvestingsmaatschappij: een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing op 19 september 2021;
2° herstructurering: een herstructurering als vermeld in boek 12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Aan een woonmaatschappij wordt jaarlijks in de eerste vijf jaar na de erkenning een compensatie toegekend als een sociale huurwoning van een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij via een herstructurering is opgenomen in de woonmaatschappij en als de inkomsten van die sociale

huisvestingsmaatschappij, vermeld in dit hoofdstuk, in een van de referentiejaren in de periode van 2017 tot en met 2021 lager zijn dan de uitgaven, vermeld in hoofdstuk 3.

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

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

Art. 168. In artikel 5.76 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 169. In artikel 5.77 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 170. In artikel 5.78 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij" en worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 171. In artikel 5.83, §3, derde lid, en §4, derde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 172. In artikel 5.92, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 173. In artikel 5.102 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 174. In artikel 5.117, eerste lid, 6°, a) en b), van hetzelfde besluit worden de woorden "voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald" vervangen door de woorden "dat recht geeft op gezinsbijslagen".

Art. 175. In artikel 5.118, §2, tweede en derde lid, en artikel 5.122 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 176. In artikel 5.129, §2, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "De raad van bestuur" vervangen door de woorden "Het bestuursorgaan".

Art. 177. In artikel 5.137, eerste lid, 5°, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 178. In artikel 5.152, 8°, a), van hetzelfde besluit worden de woorden "voor wie op die datum aan de aanvrager kinderbijslag of wezenrente wordt uitbetaald" vervangen door de woorden "dat op die datum recht geeft op gezinsbijslagen".

Art. 179. In artikel 5.163, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 180. In artikel 5.164, §1, eerste lid, 3°, van hetzelfde besluit wordt het woord "SVK" vervangen door de zinsnede "woonmaatschappij die de woning of kamer huurde op de private huurmarkt conform haar opdracht, vermeld in artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Art. 181. In artikel 5.167 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

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

Art. 182. In artikel 5.168, §1, tweede lid, van hetzelfde besluit wordt punt 5° vervangen door wat volgt:

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

Art. 183. In artikel 5.170 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 184. In artikel 5.172, derde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "het SVK" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 185. In artikel 5.174 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 186. In artikel 5.176 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

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

Art. 187. In artikel 5.177 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 188. In artikel 5.178 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 189. In artikel 5.181, §2, tweede lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 190. In artikel 5.183, eerste lid, 3°, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020, worden de woorden "werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door de woorden "werkingsgebied van de woonmaatschappij".

Art. 191. In artikel 5.184, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "Sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "Woonmaatschappijen" en wordt het woord "huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 192. In artikel 5.186, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 192/1. In artikel 5.186, eerste lid, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum), wordt het woord "SVK" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 193. In artikel 5.191, §1, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum), worden de woorden "het SVK" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 194. In artikel 5.191, §4 en §5, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "het SVK" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 195. In artikel 5.193, §1, van hetzelfde besluit worden de woorden "het SVK" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 196. In artikel 5.195/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum), wordt het woord "SVK" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 197. In artikel 5.196, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 198. In artikel 5.201, derde lid, en vierde lid, 4°, van hetzelfde besluit worden de woorden "het SVK" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 199. In artikel 5.216, eerste lid, 3°, a) en b), van hetzelfde besluit worden de woorden "voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald" vervangen door de woorden "dat recht geeft op gezinsbijslagen".

Art. 200. In artikel 5.217, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 201. In artikel 5.218, derde lid, 1°, van hetzelfde besluit worden de woorden "werkgebied van een sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door de woorden "werkingsgebied van een woonmaatschappij".

Art. 202. In artikel 5.220, §4, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 203. In artikel 5.222 en 5.223, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 204. Artikel 5.225 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

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

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

Art. 205. In artikel 5.227, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 206. In artikel 5.230, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 207. In artikel 5.231 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

Art. 208. In artikel 5.232, eerste en tweede lid, en artikel 5.233, eerste lid, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 209. In artikel 5.234 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 210. In artikel 5.235, 5° en 6°, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 211. In artikel 5.236 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 212. In artikel 5.237, 5.238, tweede lid, en artikel 5.239, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 213. In artikel 5.240 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 214. In artikel 5.241, tweede en derde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 215. In artikel 5.242, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 216. In artikel 5.243, tweede lid, en artikel 5.244, §1, tweede lid, en §3, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 217. In artikel 5.245 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 218. In artikel 7.13, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "Artikel 4.18, §1, van dit besluit is niet van toepassing op de projecten,"

vervangen door de zinsnede "Artikel 4.18, §1 en §1/1, van dit besluit zijn van toepassing op de projecten,".

Art. 219. In artikel 7.16, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 220. In artikel 7.18 van hetzelfde besluit wordt de zinsnede "bijlage 23" vervangen door de zinsnede "bijlage 24".

Art. 221. In artikel 7.19, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 222. Artikel 7.20 en 7.21 van hetzelfde besluit worden opgeheven.

Art. 223. In artikel 7.29, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt het jaartal "2019" vervangen door het jaartal "2023".

Art. 224. In artikel 7.40 van hetzelfde besluit wordt het woord "SVK" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 225. In bijlage 1 bij hetzelfde besluit worden de woorden "sociaal verhuurkantoor" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 226. In bijlage 7 bij hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 227. In artikel 1, tweede lid, van bijlage 9 bij hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 228. Artikel 2 van bijlage 9 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

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

Art. 229. Bijlage 10 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 230. Bijlage 11 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 231. In artikel 5 van bijlage 12 bij hetzelfde besluit wordt het derde lid opgeheven.

Art. 232. In bijlage 13 en 14 bij hetzelfde besluit worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" telkens vervangen door de woorden "de woonmaatschappij" en worden de woorden "sociaal verhuurkantoor" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 233. In bijlage 18 bij hetzelfde besluit worden de woorden "de raad van bestuur" telkens vervangen door de woorden "het bestuursorgaan".

Art. 234. In bijlage 22 en 23 bij hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 7. Slotbepalingen

Art. 235. §1. Erkende sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen tot en met 30 september 2022 bij de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, een tijdelijke erkenning aanvragen als vermeld in artikel 205, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. De tijdelijke erkenning houdt in dat de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij tijdelijk wordt verlengd.

§2. De sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in paragraaf 1, dienen de aanvraag tot tijdelijke erkenning met een beveiligde zending in bij het agentschap. Als meer sociale huisvestingsmaatschappijen beslissen om via herstructureringsoperaties een woonmaatschappij te vormen, dienen ze samen een aanvraag in die door elk van hen geldig ondertekend is.

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

1° een stappenplan over de voorgenomen herstructureringen tot vorming van en overdrachten van patrimonium in een woonmaatschappij;

2° het advies van de lokale besturen binnen het voorgenomen werkingsgebied over de vorming van de woonmaatschappij.

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

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

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

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

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

Art. 236. De tijdelijke erkenning, vermeld in artikel 235, gaat in op 1 januari 2023.

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

De tijdelijke erkenning geldt voor de termijn die bepaald is in de beslissing van de minister, vermeld in artikel 235, §4, en uiterlijk tot en met 30 juni 2023.

Art. 237. §1. De minister kan erkende sociale huisvestingsmaatschappijen erkennen als woonmaatschappij conform de voorwaarden en de procedure, vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 1/1, afdeling 1, onderafdeling 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, rekening houdend met de uitzonderingen, vermeld in dit artikel.

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

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

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

Art. 238. §1. Sociale huisvestingsmaatschappijen die op 19 september 2021 erkend zijn conform de erkenningsvoorwaarden die op die datum gelden, blijven, met uitzondering van artikel 5.43 en boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, tot hun vereffening wordt afgesloten of tot op het moment dat ze erkend zijn als woonmaatschappij conform artikel 205, §2, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, onderworpen aan de bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en van het Energiebesluit van 19 november 2010 zoals van kracht op de dag vóór de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad.

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

Sociale huisvestingsmaatschappijen die op 19 september 2021 erkend zijn conform de erkenningsvoorwaarden die op die datum gelden, worden voor de toepassing van het artikel 5.6.1, eerste lid, 9°, artikel 5/1.5.1, artikel 6.4.1/8 eerste lid, 5° van het Energiebesluit van 19 november 2010 beschouwd als woonmaatschappij.

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

Sociale verhuurkantoren die op 19 september 2021 erkend zijn conform de erkenningsvoorwaarden die op die datum gelden, worden voor de toepassing van artikel 6.4.1/8 eerste lid, 5°, artikel 6.4.1/8 vierde lid, artikel 6.4.1/9, eerste lid, 5°, artikel 6.4.1/9, derde lid, artikel 6.4.1/9/1, tweede lid en artikel 7.9.2, §2, vierde lid van het Energiebesluit van 19 november 2010 beschouwd als woonmaatschappij.

Art. 239. In afwijking van artikel 238 zijn artikel 4.4/1, 4.4/2 en 4.4/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, vermeld in artikel 238.

In afwijking van artikel 238, §1, eerste lid, van dit besluit zijn artikel 4.2, derde lid, artikel 4.15, §1, vijfde lid, artikel 4.18, 4.23, 4.28, 4.29/1, 4.54, 4.55, eerste lid, artikel 4.56, §3, tweede lid, artikel 4.62, tweede lid, artikel 4.66, 4.151, §3, tweede lid, artikel 4.155/1 tot en met 4.155/4, artikel 5.40, §2, tweede lid, artikel 5.41, §2, tweede lid, artikel 5.42, §1, derde lid, artikel 5.50, §1 en §4, artikel 5.220, §4, tweede lid, artikel 5.225, 7.13, eerste lid, artikel 7.18, 7.29 en artikel 2 van bijlage 9 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de dag vóór de dag van de bekendmaking van dit besluit, van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 238 van dit besluit.

Art. 240. Een project in de projectenlijst, vermeld in artikel 4.17 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, van lokale besturen, het Vlaams Woningfonds, een sociale huisvestingsmaatschappij die niet tijdelijk erkend is conform artikel 235 van dit besluit, of van een woonmaatschappij, als het project in een gemeente ligt die niet tot het werkingsgebied van die woonmaatschappij behoort, waarvan nog geen enkele verrichting is toegewezen op het jaarbudget, vermeld in artikel 4.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, komt vóór 1 januari 2023 niet in aanmerking voor de subsidies, vermeld in boek 5, deel 2, titel 1, 2 en 3, van het voormelde besluit, tenzij het project wordt overgedragen aan de woonmaatschappij die actief is in het werkingsgebied waar het project ligt.

Voor de realisatie van een project in de projectenlijst, vermeld in artikel 4.17 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, van lokale besturen, het Vlaams Woningfonds, een sociale huisvestingsmaatschappij die niet tijdelijk erkend is conform artikel 235 van dit besluit, of van een woonmaatschappij, als het project in een gemeente ligt die niet tot het werkingsgebied van die woonmaatschappij behoort, komt de initiatiefnemer ook na 1 januari 2023 in aanmerking voor de subsidies, vermeld in boek 5, deel 2, titel 1, 2 en 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, als minstens één verrichting van dat project vóór 1 januari 2023 is toegewezen op het jaarbudget, vermeld in artikel 4.28 van het voormelde besluit. De woonmaatschappij die actief is in het werkingsgebied waar het project ligt, kan bij de overname van het project dezelfde subsidies ontvangen waarop de oorspronkelijke initiatiefnemer recht had voor 1 januari 2023, als het project wordt gerealiseerd zoals opgenomen in de projectenlijst, vermeld in artikel 4.17 van het voormelde besluit.

Art. 241. Het beschikbare krediet, vermeld in artikel 4.157, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de dag van de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad, kan worden aangewend voor de toekenning van een subsidie als vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, afdeling 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 242. Tot 1 januari 2023 worden de gemeenten voor de toepassing van artikel 4.40, 4.42 en 4.43 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelijkgesteld met een woonmaatschappij.

Art. 243. Tot 30 juni 2023 komen de erkende sociale verhuurkantoren die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappijen, in aanmerking voor een lening als vermeld in artikel 4.60, eerste lid, 3°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht de dag vóór de dag van de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad.

Art. 244. Artikel 4.81 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is niet van toepassing op de overdracht van onroerende goederen ter uitvoering van artikel 4.38, §4 en §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 209 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Art. 245. Artikel 4.128 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is van overeenkomstige toepassing bij iedere herstructurering die plaatsvindt in het kader van de vorming van woonmaatschappijen. In dat geval houdt de visitatiecommissie bij haar eerstvolgende prestatiebeoordeling rekening met de definitieve visitatierapporten van de laatste prestatiebeoordeling voor de herstructurering en beoordeelt ze in voorkomend geval de uitvoering van de verbeterplannen die het gevolg zijn van die prestatiebeoordeling.

Art. 246. Sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen hebben geen machtiging als vermeld in artikel 4.130 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, nodig om roerende en onroerende giften te aanvaarden die uitgaan van een andere sociale huisvestingsmaatschappij, een sociaal verhuurkantoor, een woonmaatschappij, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW, een welzijnsvereniging, een andere publiekrechtelijke rechtspersoon of het Vlaams Woningfonds.

Art. 247. Tot 30 juni 2023 worden sociale huisvestingsmaatschappijen voor de toepassing van artikel 4.155/1 tot en met 4.155/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelijkgesteld met woonmaatschappijen, ongeacht of de verwerving plaatsvindt ter uitvoering van artikel 4.38, §4 en §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende de wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, op voorwaarde dat die bepalingen overeenkomstig worden toegepast en de verwerving past in de vorming van woonmaatschappijen.

Art. 248. Als de vijfjaarlijkse periode waarin aanspraak kan worden gemaakt op de basissubsidie-enveloppe die met toepassing van artikel 4.172, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de dag vóór de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad, aan een sociaal verhuurkantoor wordt toegestaan vóór 30 juni 2023, afloopt, wordt die periode automatisch, zonder een aanvraag als vermeld in artikel 4.172, vierde lid, van het voormelde besluit, zoals van kracht op de dag vóór de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad, verlengd tot uiterlijk 30 juni 2023.

Art. 249. Bij de overdracht van de huurovereenkomsten door een sociaal verhuurkantoor aan een woonmaatschappij wordt een aandeel van het niet-aangewende saldo van de subsidies op de datum van de overname, vermeld in artikel 4.176 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, overgedragen. Dat aandeel wordt berekend door het aantal overgedragen huurovereenkomsten te delen door het totale aantal huurovereenkomsten op de datum van de overname.

Art. 250. Tot 30 juni 2023 worden de erkende sociale verhuurkantoren die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappijen, voor de toepassing van artikel 4.182, §1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelijkgesteld met een woonmaatschappij.

Art. 251. Artikel 4.186 tot en met 4.194 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht op de dag vóór de dag van de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad, blijven van toepassing tot het Vlaams Woningfonds alle sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die haar toebehoren, heeft overgedragen aan een woonmaatschappij.

Art. 252. Tot en met 1 januari 2023 is artikel 5.42, §1, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing op het Vlaams Woningfonds, gemeenten, OCWM's, welzijnsverenigingen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden als vermeld in deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Art. 253. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds, waarvan de bestelling, in geval van te gunnen werkzaamheden, of de start van de werkzaamheden heeft plaatsgevonden vóór 1 januari 2022, blijft de regeling, vermeld in artikel 5.50 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de dag van de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad, van toepassing.

Art. 254. In dit artikel wordt verstaan onder:

1° sociale huisvestingsmaatschappij: een sociale huisvestingsmaatschappij als vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 74 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;

2° herstructurering: een herstructurering als vermeld in boek 12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Als een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij sociale huurwoningen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen via een herstructurering overdraagt aan een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij, wordt het laatste gekende positieve saldo, vermeld in artikel 5.72, §2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, van voor de herstructurering van de overdragende sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij op de volgende wijze aangepast: het positieve saldo, vermeld in artikel 5.72, §2, tweede lid, van het voormelde besluit, wordt vermenigvuldigd met het aantal sociale huurwoningen dat in het kader van de vorming van woonmaatschappijen via een herstructurering wordt overgedragen aan een

woonmaatschappij of sociale huisvestingsmaatschappij, en wordt gedeeld door het aantal sociale huurwoningen dat bij de berekening van de GSC in het referentiejaar van het laatste berekende positieve saldo van de sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij in rekening is gebracht.

Art. 255. Tot en met 30 juni 2023 wordt een huurovereenkomst die gesloten is door een sociaal verhuurkantoor, gelijkgesteld met een huurovereenkomst als vermeld in artikel 5.163, eerste lid, 3°, c), van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 256. Tot en met 30 juni 2023 worden de erkende sociale verhuurkantoren die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappijen, voor de toepassing van boek 5, deel 5, titel 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelijkgesteld met woonmaatschappijen.

Art. 257. Tot en met 30 juni 2023 worden sociale huisvestingsmaatschappijen die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappijen, voor de toepassing van artikel 5.220 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelijkgesteld met woonmaatschappijen.

Art. 258. Ter uitvoering van artikel 163, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 wordt het bedrag van de retributie voor de uitreiking van bodemattesten aan een sociale huisvestingsmaatschappij die vereist zijn in het kader van de overdracht van gronden naar aanleiding van een herstructurering als vermeld in artikel 4.50 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vastgesteld op 0 euro.

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

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

Art. 259. Ter uitvoering van artikel 164 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 wordt aan sociale huisvestingsmaatschappijen die betrokken zijn bij een herstructurering als vermeld in artikel 4.50 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een afwijking verleend in verband met de toepassing van artikel 102 van het voormelde decreet, en mogen risicogronden worden overgedragen zonder dat vooraf een oriënterend bodemonderzoek is uitgevoerd en zonder dat het verslag is bezorgd aan de OVAM. Als bij latere bodemonderzoeken bodemverontreiniging wordt aangetroffen waar een beschrijvend bodemonderzoek of bodemsanering noodzakelijk is conform artikel 9 of 19 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, treedt de sociale huisvestingsmaatschappij die de gronden verworven heeft, volledig in de rechten en plichten van de sociale huisvestingsmaatschappij die de gronden overgedragen heeft.

Art. 260. Vanaf de inwerkingtreding van dit besluit tot 1 januari 2028 kunnen geen verhuurbare sociale huurwoningen als vermeld in hoofdstuk 2 van bijlage 9 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 verkocht worden.

In afwijking van het eerste lid kan in al de volgende gevallen toch een vrijwillige verkoop van een verhuurbare sociale huurwoning als vermeld in hoofdstuk 2 van bijlage 9 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 plaatsvinden na de datum van de inwerkingtreding van dit besluit:

1° de venale waarde van de verhuurbare sociale huurwoning voor de vrijwillige verkoop aan de zittende huurder is vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit vastgesteld en het schattingsverslag voor de venale waarde is maximaal een jaar oud;

2° de procedure voor de openbare verkoop van de verhuurbare sociale huurwoning is vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit opgestart;

3° de procedure van een bieding onder gesloten envelop is vóór de datum van de inwerkingtreding van dit besluit opgestart.

Art. 261. Artikel 19, 3°, artikel 23, 2°, artikel 31, 1° en 3°, artikel 39, artikel 50, 1°, artikel 148, 2°, artikel 155, 2°, artikel 156, 3°, artikel 157, 2°, artikel 158, 2° en 4°, artikel 159, 2°, en artikel 161, 2°, treden in werking op 1 januari 2023.

Artikel 192/1, 193, 196 en 256 van dit besluit treden in werking op de datum waarop het besluit van de Vlaamse Regering van XXX 2021 tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in werking treedt.

Artikel 258 en 259 hebben uitwerking met ingang vanaf 1 januari 2021.

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

Art. 262. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Getekend door:Matthias Diependaele (Si
Getekend op:2021-10-15 14:46:29 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 15 oktober 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen

Bijlage 10 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

BIJLAGE 10. MODELSTATUTEN VAN EEN NIEUWE WOONMAATSCHAPPIJ

I. RECHTSVORM, NAAM, ZETEL, DUUR, DOEL EN VOORWERP

Artikel 1. Rechtsvorm, naam en zetel

..... (naam van de vennootschap) neemt de rechtsvorm van een besloten vennootschap aan. Zij is erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld.

De zetel is gevestigd in het Vlaamse Gewest, binnen het werkingsgebied waarvoor de vennootschap erkend is als woonmaatschappij.

De vennootschap werd opgericht op ..... (datum).

Zij kan ontbonden worden bij beslissing van de algemene vergadering, krachtens de inzake statutenwijzigingen geldende regels en voorwaarden, en als gevolg van een door de Vlaamse Regering opgelegde verplichting tot fusie of intrekking van de erkenning.

Art. 2. Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Art. 3. Doel en voorwerp

De vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid.
De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.

De vennootschap heeft de volgende activiteiten als voorwerp :
1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftigen onder hen, 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° het 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° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;
5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;

7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

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

De vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.

De vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt.

De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp.

Art. 4. Diverse verplichtingen

De vennootschap verbindt zich in haar hoedanigheid van een door de Vlaamse Regering erkende woonmaatschappij ten minste tot:

1° de naleving van de verplichtingen en de uitvoering van de opdrachten die haar wettelijk worden opgelegd of waartoe zij zich contractueel heeft verbonden;

2° de naleving van de geldende beperkingen inzake de vermogensvoordelen die zij aan haar aandeelhouders, bestuurders of andere mandatarissen kan toekennen;

3° de aanvaarding van het toezicht zoals geregeld door de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten ter uitvoering ervan;

4° het aannemen van de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten en de onmiddellijke aanpassing van haar statuten aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen, tenzij een afwijking hierop werd toegestaan door de bevoegde minister;

5° de aanvaarding van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de woonmaatschappij zoals bepaald door de Vlaamse Regering;

6° de aanstelling van een commissaris die wordt belast met de controles zoals bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;

7° het zorgen voor een behoorlijk systeem van interne controle;

8° het beheer door de VMSW van haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking.

II. AANDEELHOUDERS, EIGEN VERMOGEN, INBRENGEN, AANDELEN

Art. 5. Aandeelhouders

Alleen het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap liggen, kunnen aandelen houden van de vennootschap.

De gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap liggen en aandeelhouder zijn, dienen samen altijd over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen te beschikken. De onderlinge verhouding van de stemrechten van de gemeenten en OCMW's is vastgesteld bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering.

Art. 6. Eigen vermogen en inbrengen

De vennootschap heeft ……. aandelen.

Art. 7. Storting van inbrengen

De inbrengen worden op een onbeschikbare eigenvermogensrekening geboekt.

Art. 8. Stortingsplicht

De aandeelhouders volstorten onmiddellijk 25 % van hun inbreng. Het saldo kan, naargelang van de behoeften van de vennootschap, door het bestuursorgaan opgevraagd worden.

Art. 9. Aandelen

Alle aandelen zijn op naam en hebben stemrecht.

De aandeelhouders kunnen een afschrift van de inschrijvingen in het aandelenregister die op hen betrekking hebben, opvragen. Het afschrift bevat de naam van de vennootschap waarbij de rechtsvorm is vermeld, de naam van de

titularis, de datum van toetreding, het aantal aandelen waarvan hij houder is en de winst- en stemrechten die daaraan verbonden zijn. In chronologische volgorde worden eveneens de gedeeltelijke stortingen vermeld die door de aandeelhouder werden verricht tot volstorting van de omschreven aandelen.

Art. 10. Overdracht van aandelen

Met behoud van de toepassing van artikel 5, kunnen aandelen vrij worden overgedragen aan aandeelhouders.

Art. 11. Intekenrecht

De Vlaamse regering heeft het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van de vennootschap namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een aantal aandelen van de vennootschap dat maximaal recht geeft op een vierde van het totale aantal stemmen in de algemene vergadering.

De gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap liggen maar nog geen aandeelhouder zijn, hebben bij de erkenning van de vennootschap als woonmaatschappij of de wijziging van het werkingsgebied het recht in te tekenen op minstens één aandeel van de vennootschap, dat op eerste verzoek zal worden uitgegeven.

Art. 12. Beperkt vermogensvoordeel

De aandeelhouders mogen slechts een beperkt vermogensvoordeel nastreven.

III. BESTUUR

Art. 13. Collegiaal bestuursorgaan

§1. De vennootschap wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan, dat raad van bestuur wordt genoemd, bestaande uit ten hoogste ... (aantal) leden. De duur van hun mandaat wordt vastgesteld op ... (aantal, maximaal zes) jaar.

§2. De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd en afgezet.

§3. Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de functie van directeur of ander personeelslid van de vennootschap.

Art. 14. Voordrachten

De bestuurders worden voorgedragen door het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en die aandeelhouder zijn van de vennootschap.
Ten hoogste twee derden van de bestuurders heeft hetzelfde geslacht.

Art. 15. Bestuurder benoemd op voordracht van sociale huurders

Bovenop het aantal bestuurders bepaald in artikel 13, § 1 kan de algemene vergadering op voordracht van het bestuursorgaan na bindend advies van de sociale huurders één bestuurder benoemen.

Art. 16. Diverse samenstelling van het bestuursorgaan

De raad van bestuur is zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de vennootschap, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. Bij de samenstelling van het bestuursorgaan, wordt rekening gehouden met de bekwaamheidsvereisten die de Vlaamse Regering vaststelt.

Art. 17. Vertegenwoordigers van lokale besturen

Bestuurders die hun mandaat vervullen als vertegenwoordiger van een provincie, een gemeente of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, worden gekozen uit de kandidaten die door die aandeelhouders in kwestie worden voorgedragen. Hun mandaat vervalt van ambtswege op verzoek van de aandeelhouder die hen heeft voorgedragen, aan de vennootschap betekend bij aangetekende brief.

Art. 18. Bevoegdheden

Binnen de perken van de statuten, is de raad van bestuur bevoegd voor alle aangelegenheden die niet voorbehouden zijn aan de algemene vergadering. De raad van bestuur beraadslaagt en beslist over alles wat de vennootschap aanbelangt.

Art. 19. Externe vertegenwoordiging

De vennootschap wordt jegens derden en in rechte als eiser of als verweerder vertegenwoordigd door twee bestuurders, samen handelend, of door een bestuurder en de directeur, samen handelend.

Binnen het kader van het dagelijks bestuur, is de vennootschap tevens geldig vertegenwoordigd door (een) gevolmachtigde(n) tot dit bestuur.

De vennootschap wordt bovendien rechtsgeldig verbonden door een bij bijzondere volmacht aangestelde vertegenwoordiger.

Art. 20. Dagelijks bestuur

De raad van bestuur kan het dagelijkse bestuur van de vennootschap, alsook de vertegenwoordiging van de vennootschap wat dat bestuur aangaat, opdragen aan een door het bestuursorgaan aangestelde directeur of aan een collegiaal orgaan van dagelijks bestuur dat uit meerdere personen bestaat, waaronder de door het bestuursorgaan aangestelde directeur.

Art. 21. Adviserende comités

De raad van bestuur, de met het dagelijks bestuur belaste directeur of het orgaan van dagelijks bestuur kunnen onder hun verantwoordelijkheid een of meer adviserende comités oprichten. Daarnaast kunnen het bestuursorgaan en het orgaan van dagelijks bestuur onder hun verantwoordelijkheid comités oprichten waaraan het één of meer bijzondere volmachten verleent.

Art. 22. Bezoldiging

Mandaten, opgenomen door niet-leden van het bestuursorgaan, in het orgaan van dagelijks bestuur en in door het bestuursorgaan, door het orgaan van dagelijks bestuur of door de directeur opgerichte comités, zijn onbezoldigd.

Art. 23. Intern reglement

De raad van bestuur stelt een intern reglement op.

Het intern reglement bevat een nadere regeling voor de toepassing van de statuten en de regeling van de zaken van de vennootschap in het algemeen, en kan aan de aandeelhouders of hun rechtverkrijgenden worden opgelegd voor zover dit in het belang van de vennootschap wordt geacht.

In het intern reglement wordt, in voorkomend geval, de samenstelling van het orgaan van dagelijks bestuur geregeld evenals de samenstelling, de opdracht en de wijze van besluitvorming van de comités bedoeld in artikel 22.

Het intern reglement bevat geen maatregelen die strijdig zijn met de wetten, decreten, de uitvoeringsbesluiten of de statuten.

In het intern reglement wordt opgenomen dat in geval van staking van stemmen de stem van de voorzitter doorslaggevend is. Bij geheime stemming wordt de beslissing bij staking van stemmen verworpen.

De laatst goedgekeurde versie van het intern reglement dateert van ... (datum). De raad van bestuur kan deze verwijzing naar de datum van de meest recente versie van het intern reglement eigenmachtig aanpassen en openbaar maken.

Het intern reglement en elke wijziging daarvan worden aan de aandeelhouders meegedeeld op de wijze bepaald in het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen.

IV. JAARREKENING, JAARVERSLAG, RESERVEFONDS, DIVIDEND, UITKERINGSBEPERKINGEN

Art. 24. Jaarrekening

Elk jaar wordt de jaarrekening opgemaakt. Deze wordt worden samen met het jaarverslag als bedoeld in artikel 25 en het verslag van de commissaris aan de aandeelhouders meegedeeld op de wijze bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen .

Het boekjaar van de vennootschap gaat in op 1 januari en eindigt op 31 december van ieder jaar.

Art. 25. Jaarverslag

§1. De raad van bestuur stelt jaarlijks een verslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid. In dat verslag neemt de raad van bestuur, naast de gegevens vereist krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ten minste de volgende gegevens op:

1° de wijze waarop de vennootschap toezicht heeft uitgeoefend op de naleving van de erkenningsvoorwaarden als woonmaatschappij;

2° de activiteiten die de vennootschap heeft verricht ter verwezenlijking van haar doel en haar voorwerp zoals bepaald in artikel 3 en de daarvoor ingezette middelen;

3° de verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar. Daarbij worden ten minste de volgende gegevens vermeld:

a) het aantal uitgetreden aandeelhouders en de soort aandelen waarmee ze zijn uitgetreden;

b) het betaalde scheidingsaandeel en de eventuele andere modaliteiten;

c) het aantal geweigerde verzoeken en de reden daarvoor;

4° de rechtstreekse of onrechtstreekse participaties van de vennootschap en de bijdrage van die participaties aan de verwezenlijking van haar doel en voorwerp zoals bepaald in artikel 3;

5° de informatie bedoeld in artikel 27, 2°;

6° enige andere bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering bepaalde rubrieken die ten minste dienen te worden opgenomen.

Art. 26. Bestemming van de winst en reserves

Na aftrek van de vorige verliezen wordt de winst van het boekjaar als volgt verdeeld:

1° aan de aandeelhouders kan, binnen de perken van hetgeen bepaald in artikel 27, een dividend worden uitgekeerd;

2° het resterende gedeelte van de winst wordt toegevoegd aan de reservefondsen

Art. 27. Uitkeringsbeperkingen

Aangezien de vennootschap er niet in hoofdzaak op is gericht om aan haar aandeelhouders een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel uit te keren of te bezorgen, houdt ze zich aan de volgende uitkeringsbeperkingen:

1° een vermogensvoordeel dat de vennootschap aan haar aandeelhouders uitkeert, in welke vorm ook, mag op straffe van nietigheid niet hoger zijn dan de rentevoet die vastgesteld wordt door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonderneming, toegepast op de nominale waarde van de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

2° winstuitkering is alleen mogelijk op voorwaarde dat, bovenop de voorwaarde, vermeld in punt 1°, is voldaan aan de voorwaarde dat het bedrag van het maximaal uit te keren dividend aan de aandeelhouders alleen kan worden bepaald nadat een bedrag is bepaald dat de vennootschap voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of geschikt zijn om haar voorwerp te verwezenlijken; de raad van bestuur brengt daarover jaarlijks een verslag uit, dat wordt opgenomen in het jaarverslag;

3° bij uittreding of uitsluiting, zowel ten laste van het vennootschapsvermogen als ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in Deel 1, Boek 2, Titel 7, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ontvangt de uittredende of uitgesloten aandeelhouder maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

4° bij vereffening van de vennootschap gaat het vermogen dat overblijft na de aanzuivering van het passief en desgevallend de terugbetaling aan de aandeelhouders van de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.

Art. 28. Aanwending van opbrengsten van deelnemingen

De vennootschap wendt de netto-opbrengst van deelnemingen aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

V. ALGEMENE VERGADERING

Art. 29. Samenstelling algemene vergadering en jaarlijkse bijeenkomst

De algemene vergadering bestaat uit alle aandeelhouders.

Zij komt minstens éénmaal per jaar bijeen, binnen zes maanden volgende op het afsluiten van de rekeningen, in ..... (plaats), op ..... (datum) om ..... (uur).

De raad van bestuur en in voorkomend geval de commissaris roep(t)(en) de algemene vergaderingen, bijeen.

Art. 30. De algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, bij ontstentenis van de voorzitter, in voorkomend geval, door de ondervoorzitter of bij ontstentenis van zowel de voorzitter als de ondervoorzitter, door de oudste aanwezige bestuurder.

Art. 31. Stemmen
Gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, beschikken altijd over 50% +1 van de vertegenwoordigde stemrechten. De stemverhouding tussen de gemeenten en OCMW's onderling zijn vastgesteld bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering. Afspraken die tot doel of gevolg hebben dat van deze bepaling wordt afgeweken, zijn nietig.

VI. UITTREDING EN UITSLUITING LASTENS HET VENNOOTSCHAPSVERMOGEN

Art. 32. Uittreding

Een aandeelhouder heeft het recht uit te treden. Dit recht mag enkel worden uitgeoefend tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar.

Art. 33. Uitsluiting

Een aandeelhouder kan om een wettige reden worden uitgesloten.

Art. 34. Scheidingsaandeel

De uittredende of uitgesloten aandeelhouder, of, in voorkomend geval, zijn rechtsopvolgers, hebben recht op een uitkering van een scheidingsaandeel overeenkomstig artikel 27, 3°.

VII. GESCHILLENREGELING

Art. 35. Geschillenregeling

Bij uittreding of uitsluiting ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in Deel 1, Boek 2, Titel 7, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, geldt de uitkeringsbeperking als bedoeld in artikel 27, 3°.

IX. ONTBINDING, VEREFFENING

Art. 36. Ontbinding en vereffening

Het vermogen van de ontbonden vennootschap gaat, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de aandeelhouders van hun inbreng overeenkomstig artikel 27, 3°, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 15 oktober 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen
.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Getekend door:Matthias Diependaele (Si
Getekend op:2021-10-15 14:46:32 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 15 oktober 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen

Bijlage 11 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

BIJLAGE 11. MODELSTATUTEN VAN EEN BESTAANDE SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DIE EEN WOONMAATSCHAPPIJ WORDT

I. RECHTSVORM, NAAM, ZETEL, DUUR, DOEL EN VOORWERP

Artikel 1. Rechtsvorm, naam en zetel

..... (naam van de vennootschap) neemt de rechtsvorm van een besloten vennootschap aan. Zij is erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld.

De zetel is gevestigd in het Vlaamse Gewest, binnen het werkingsgebied waarvoor de vennootschap erkend is als woonmaatschappij.

De vennootschap werd opgericht op ..... (datum).

Zij kan ontbonden worden bij beslissing van de algemene vergadering, krachtens de inzake statutenwijzigingen geldende regels en voorwaarden, en als gevolg van een door de Vlaamse Regering opgelegde verplichting tot fusie of intrekking van de erkenning.

Art. 2. Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Art. 3. Doel en voorwerp

De vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid.
De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.

De vennootschap heeft de volgende activiteiten als voorwerp :
1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, 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° het 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° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;
5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;

7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

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

De vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.

De vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt.

De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.42 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp.

Art. 4. Diverse verplichtingen

De vennootschap verbindt zich in haar hoedanigheid van een door de Vlaamse Regering erkende woonmaatschappij ten minste tot:

1° de naleving van de verplichtingen en de uitvoering van de opdrachten die haar wettelijk worden opgelegd of waartoe zij zich contractueel heeft verbonden;

2° de naleving van de geldende beperkingen inzake de vermogensvoordelen die zij aan haar aandeelhouders, bestuurders of andere mandatarissen kan toekennen;

3° de aanvaarding van het toezicht zoals geregeld door de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten ter uitvoering ervan;

4° het aannemen van de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten en de onmiddellijke aanpassing van haar statuten aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen, tenzij een afwijking hierop werd toegestaan door de bevoegde minister;

5° de aanvaarding van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de woonmaatschappij zoals bepaald door de Vlaamse Regering;

6° de aanstelling van een commissaris die wordt belast met de controles zoals bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;

7° het zorgen voor een behoorlijk systeem van interne controle;

8° het beheer door de VMSW van haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking.

II. AANDEELHOUDERS, EIGEN VERMOGEN, INBRENGEN, AANDELEN

Art. 5. Aandeelhouders

De gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap liggen en aandeelhouder zijn, dienen samen altijd over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen te beschikken. De onderlinge verhouding van de stemrechten van de gemeenten en OCMW's is vastgesteld bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering.

Andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap gelegen zijn, kunnen geen aandelen verwerven of op een andere wijze meer stemrechten verkrijgen. In afwijking daarvan kunnen bestaande aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen aandelen verwerven in het kader van vennootschapsrechtelijke herstructureringsoperaties tussen die sociale huisvestingsmaatschappij en de vennootschap.

Aandelen mogen enkel worden overgedragen aan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap gelegen zijn. Elke overdracht van aandelen wordt betekend aan de vennootschap.

Art. 6. Eigen vermogen en inbrengen

De vennootschap heeft ……. aandelen.

Art. 7. Storting van inbrengen

De inbrengen worden op een onbeschikbare eigenvermogensrekening geboekt.

Art. 8. Stortingsplicht

De aandeelhouders volstorten onmiddellijk 25 % van hun inbreng. Het saldo kan, naargelang van de behoeften van de vennootschap, door het bestuursorgaan opgevraagd worden.

Art. 9. Aandelen

Alle aandelen zijn op naam en hebben stemrecht.

De aandeelhouders kunnen een afschrift van de inschrijvingen in het aandelenregister die op hen betrekking hebben, opvragen. Het afschrift bevat de naam van de vennootschap waarbij de rechtsvorm is vermeld, de naam van de titularis, de datum van toetreding, het aantal aandelen waarvan hij houder is en de winst- en stemrechten die daaraan verbonden zijn. In chronologische volgorde worden eveneens de gedeeltelijke stortingen vermeld die door de aandeelhouder werden verricht tot volstorting van de omschreven aandelen.

Art. 10. Overdracht van aandelen

Aandelen kunnen vrij worden overgedragen aan andere aandeelhouders, voor zover de overdrachten in overeenstemming zijn met de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Art. 11. Intekenrecht

De Vlaamse regering heeft het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van de vennootschap namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een aantal aandelen van de vennootschap dat maximaal recht geeft op een vierde van het totale aantal stemmen in de algemene vergadering.

De Vlaamse Regering kan slechts gebruik maken van haar recht zoals vermeld in het eerste lid, op voorwaarde dat de stemrechten van andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest, de provincies, gemeenten en OCMW’s die in het werkingsgebied van de vennootschap liggen daardoor verhoudingsgewijs ten opzichte van het totaal aantal stemrechten niet verminderen.

De gemeenten en OCMW’s die in het werkingsgebied van de vennootschap liggen maar nog geen aandeelhouder zijn, hebben bij de erkenning van de vennootschap als woonmaatschappij of de wijziging van het werkingsgebied het recht in te tekenen op minstens één aandeel van de vennootschap, dat op eerste verzoek zal worden uitgegeven.

Art. 12. Beperkt vermogensvoordeel

De aandeelhouders mogen slechts een beperkt vermogensvoordeel nastreven.

III. BESTUUR

Art. 13. Collegiaal bestuursorgaan

§1. De vennootschap wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan, dat raad van bestuur wordt genoemd, bestaande uit ten hoogste ... (aantal) leden. De duur van hun mandaat wordt vastgesteld op ... (aantal, maximaal zes) jaar.

§2. De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd en afgezet.

§3. Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de functie van directeur of ander personeelslid van de vennootschap.

Art. 14. Voordrachten
Ten hoogste één bestuurder wordt voorgedragen door de aandeelhouders andere dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen. De andere bestuurders worden voorgedragen door het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en die aandeelhouder zijn van de vennootschap.

Ten hoogste twee derden van de bestuurders heeft hetzelfde geslacht.

Art. 15. Bestuurder benoemd op voordracht van sociale huurders

Bovenop het aantal bestuurders bepaald in artikel 13, § 1 kan de algemene vergadering op voordracht van het bestuursorgaan na bindend advies van de sociale huurders één bestuurder benoemen.

Art. 16. Diverse samenstelling van het bestuursorgaan

De raad van bestuur is zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de vennootschap, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. Bij de samenstelling van het bestuursorgaan, wordt rekening gehouden met de bekwaamheidsvereisten die de Vlaamse Regering vaststelt.

Art. 17. Vertegenwoordigers van lokale besturen

Bestuurders die hun mandaat vervullen als vertegenwoordiger van een provincie, een gemeente of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, worden gekozen uit de kandidaten die door die aandeelhouders in kwestie worden voorgedragen. Hun mandaat vervalt van ambtswege op verzoek van de aandeelhouder die hen heeft voorgedragen, aan de vennootschap betekend bij aangetekende brief.

Art. 18. Bevoegdheden

Binnen de perken van de statuten, is de raad van bestuur bevoegd voor alle aangelegenheden die niet voorbehouden zijn aan de algemene vergadering. De raad van bestuur beraadslaagt en beslist over alles wat de vennootschap aanbelangt.

Art. 19. Externe vertegenwoordiging

De vennootschap wordt jegens derden en in rechte als eiser of als verweerder vertegenwoordigd door twee bestuurders, samen handelend, of door een bestuurder en de directeur, samen handelend.

Binnen het kader van het dagelijks bestuur, is de vennootschap tevens geldig vertegenwoordigd door (een) gevolmachtigde(n) tot dit bestuur.

De vennootschap wordt bovendien rechtsgeldig verbonden door een bij bijzondere volmacht aangestelde vertegenwoordiger.

Art. 20. Dagelijks bestuur

De raad van bestuur kan het dagelijkse bestuur van de vennootschap, alsook de vertegenwoordiging van de vennootschap wat dat bestuur aangaat, opdragen aan een door het bestuursorgaan aangestelde directeur of aan een collegiaal orgaan van dagelijks bestuur dat uit meerdere personen bestaat, waaronder de door het bestuursorgaan aangestelde directeur.

Art. 21. Adviserende comités

De raad van bestuur, de met het dagelijks bestuur belaste directeur of het orgaan van dagelijks bestuur kunnen onder hun verantwoordelijkheid een of meer adviserende comités oprichten. Daarnaast kunnen het bestuursorgaan en het orgaan van dagelijks bestuur onder hun verantwoordelijkheid comités oprichten waaraan het één of meer bijzondere volmachten verleent.

Art. 22. Bezoldiging

Mandaten, opgenomen door niet-leden van het bestuursorgaan, in het orgaan van dagelijks bestuur en in de door het bestuursorgaan, door het orgaan van dagelijks bestuur of door de directeur opgerichte comités zijn onbezoldigd.

Art. 23. Intern reglement

De raad van bestuur stelt een intern reglement op.

Het intern reglement bevat een nadere regeling voor de toepassing van de statuten en de regeling van de zaken van de vennootschap in het algemeen, en kan aan de aandeelhouders of hun rechtverkrijgenden worden opgelegd voor zover dit in het belang van de vennootschap wordt geacht.

In het intern reglement wordt, in voorkomend geval, de samenstelling van het orgaan van dagelijks bestuur geregeld evenals de samenstelling, de opdracht en de wijze van besluitvorming van de comités bedoeld in artikel 21.

Het intern reglement bevat geen maatregelen die strijdig zijn met de wetten, decreten, de uitvoeringsbesluiten of de statuten.

In het intern reglement wordt opgenomen dat in geval van staking van stemmen de stem van de voorzitter doorslaggevend is. Bij geheime stemming wordt de beslissing bij staking van stemmen verworpen.

De laatst goedgekeurde versie van het intern reglement dateert van ... (datum). De raad van bestuur kan deze verwijzing naar de datum van de meest recente versie van het intern reglement eigenmachtig aanpassen en openbaar maken.

Het intern reglement en elke wijziging daarvan worden aan de aandeelhouders meegedeeld op de wijze bepaald in het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen.

IV. JAARREKENING, JAARVERSLAG, RESERVEFONDS, DIVIDEND, UITKERINGSBEPERKINGEN

Art. 24. Jaarrekening

Elk jaar wordt de jaarrekening opgemaakt. Deze wordt worden samen met het jaarverslag als bedoeld in artikel 25 en het verslag van de commissaris aan de aandeelhouders meegedeeld op de wijze bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen .

Het boekjaar van de vennootschap gaat in op 1 januari en eindigt op 31 december van ieder jaar.

Art. 25. Jaarverslag

§1. De raad van bestuur stelt jaarlijks een verslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid. In dat verslag neemt de raad van bestuur, naast de gegevens vereist krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ten minste de volgende gegevens op:

1° de wijze waarop de vennootschap toezicht heeft uitgeoefend op de naleving van de erkenningsvoorwaarden als woonmaatschappij;

2° de activiteiten die de vennootschap heeft verricht ter verwezenlijking van haar doel en haar voorwerp zoals bepaald in artikel 3 en de daarvoor ingezette middelen;

3° de verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar. Daarbij worden ten minste de volgende gegevens vermeld:

a) het aantal uitgetreden aandeelhouders en de soort aandelen waarmee ze zijn uitgetreden;

b) het betaalde scheidingsaandeel en de eventuele andere modaliteiten;

c) het aantal geweigerde verzoeken en de reden daarvoor;

4° de rechtstreekse of onrechtstreekse participaties van de vennootschap en de bijdrage van die participaties aan de verwezenlijking van haar doel en voorwerp zoals bepaald in artikel 3;

5° de informatie bedoeld in artikel 27, 2°;

6° enige andere bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering bepaalde rubrieken die ten minste dienen te worden opgenomen.

Art. 26. Bestemming van de winst en reserves

Na aftrek van de vorige verliezen wordt de winst van het boekjaar als volgt verdeeld:

1° aan de aandeelhouders kan, binnen de perken van hetgeen bepaald in artikel 27, een dividend worden uitgekeerd;

2° het resterende gedeelte van de winst wordt toegevoegd aan de reservefondsen

Art. 27. Uitkeringsbeperkingen

Aangezien de vennootschap er niet in hoofdzaak op is gericht om aan haar aandeelhouders een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel uit te keren of te bezorgen, houdt ze zich aan de volgende uitkeringsbeperkingen:

1° een vermogensvoordeel dat de vennootschap aan haar aandeelhouders uitkeert, in welke vorm ook, mag op straffe van nietigheid niet hoger zijn dan de rentevoet die vastgesteld wordt door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonderneming, toegepast op de nominale waarde van de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

2° winstuitkering is alleen mogelijk op voorwaarde dat, bovenop de voorwaarde, vermeld in punt 1°, is voldaan aan de voorwaarde dat het bedrag van het maximaal uit te keren dividend aan de aandeelhouders alleen kan worden bepaald nadat een bedrag is bepaald dat de vennootschap voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of geschikt zijn om haar voorwerp te verwezenlijken; de raad van bestuur brengt daarover jaarlijks een verslag uit, dat wordt opgenomen in het jaarverslag;

3° bij uittreding of uitsluiting, zowel ten laste van het vennootschapsvermogen als ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in Deel 1, Boek 2, Titel 7, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ontvangt de uittredende of uitgesloten aandeelhouder maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

4° bij vereffening van de vennootschap gaat het vermogen dat overblijft na de aanzuivering van het passief en desgevallend de terugbetaling aan de aandeelhouders van de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.

Art. 28. Aanwending van opbrengsten van deelnemingen

De vennootschap wendt de netto-opbrengst van deelnemingen aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

V. ALGEMENE VERGADERING

Art. 29. Samenstelling algemene vergadering en jaarlijkse bijeenkomst

De algemene vergadering bestaat uit alle aandeelhouders.

Zij komt minstens éénmaal per jaar bijeen, binnen zes maanden volgende op het afsluiten van de rekeningen, in ..... (plaats), op ..... (datum) om ..... (uur).

De raad van bestuur en in voorkomend geval de commissaris roep(t)(en) de algemene vergaderingen, bijeen.

Art. 30. De algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, bij ontstentenis van de voorzitter, in voorkomend geval, door de ondervoorzitter of bij ontstentenis van zowel de voorzitter als de ondervoorzitter, door de oudste aanwezige bestuurder.

Art. 31 Stemmen

Gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, beschikken altijd over 50% +1 van de vertegenwoordigde stemrechten. De stemverhouding tussen de gemeenten en OCMW's onderling zijn vastgesteld bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering. Afspraken die tot doel of gevolg hebben dat van deze bepaling wordt afgeweken, zijn nietig.

Andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, nemen niet deel aan de stemming in de algemene vergadering van de vennootschap met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Andere aandeelhouders dan gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, mogen gezamenlijk alleen aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één. Bij de stemming wordt rekening gehouden met gedeelten van stemmen, tot twee cijfers na de komma. Gedeelten van stemmen behouden hun fractiewaarde en geven geen aanleiding tot een afronding tot een volle stem.".

VI. UITTREDING EN UITSLUITING LASTENS HET VENNOOTSCHAPSVERMOGEN

Art. 32. Uittreding

Een aandeelhouder heeft het recht uit te treden. Dit recht mag enkel worden uitgeoefend tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar.

Art. 33. Uitsluiting
Een aandeelhouder kan om een wettige reden worden uitgesloten.

Art. 34. Scheidingsaandeel

De uittredende of uitgesloten aandeelhouder, of, in voorkomend geval, zijn rechtsopvolgers, hebben recht op een uitkering van een scheidingsaandeel overeenkomstig artikel 27, 3°.

VII. GESCHILLENREGELING

Art. 35. Geschillenregeling

Bij uittreding of uitsluiting ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in Deel 1, Boek 2, Titel 7, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, geldt de uitkeringsbeperking als bedoeld in artikel 27, 3°.

IX. ONTBINDING, VEREFFENING

Art. 36. Ontbinding en vereffening

Het vermogen van de ontbonden vennootschap gaat, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de aandeelhouders van hun inbreng overeenkomstig artikel 27, 3°, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 15 oktober 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Getekend door:Matthias Diependaele (Si
Getekend op:2021-10-15 14:46:35 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE