

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2023/44781]

23 JUNI 2023. — Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur**Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.2, § 2, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 2.3, artikel 2.4, artikel 2.22, § 1 en § 2, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, artikel 4.2, gewijzigd bij de decreten van 3 juni 2022 en 21 april 2023, artikel 4.17, 5°, vervangen bij het decreet van 3 juni 2022, artikel 4.25, 3°, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.25, 4°, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, artikel 4.39/1, § 1, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.42, vervangen bij het decreet van 21 april 2023, artikel 4.42/1, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2021, artikel 4.48, eerste lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 5.22, tweede en derde lid, artikel 5.52/1, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, artikel 5.52/2, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, artikel 5.71/1, ingevoegd bij het decreet van 6 mei 2022 en gewijzigd bij het decreet van 21 april 2023, artikel 5.71/2, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023;

- het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, artikel 91.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 19 december 2022.

- De Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens heeft advies nr. 2023/011 gegeven op 17 januari 2023.

- De Gegevensbeschermingsautoriteit heeft advies nr. 65/2023 gegeven op 24 maart 2023.

- De Raad van State heeft advies nr. 73.569/3 gegeven op 2 juni 2023, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Initiatiefnemer

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

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. In artikel 1.2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2023, wordt een punt 43°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“43°/1 geconventioneerde verhuurorganisatie: een gemeente, een OCMW, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;”.

Art. 2. In artikel 2.5, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 2° wordt opgeheven;

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

Art. 3. In artikel 2.14, tweede lid, 5° van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de woorden “een bescheiden woonaanbod” vervangen door de woorden “geconventioneerde huurwoningen”.

Art. 4. In artikel 2.33/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 7. In artikel 2.33/9 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het derde lid wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° de bouw van geconventioneerde huurwoningen.”;

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

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

Art. 8. In artikel 2.33/19, § 1, derde lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden de woorden “of bescheiden huurwoningen” opgeheven.

Art. 9. In artikel 4.1, 4°, van hetzelfde besluit wordt punt c) opgeheven.

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

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

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

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

Art. 11. In artikel 4.42, tweede lid, 2°, van hetzelfde besluit worden de woorden “bescheiden woonaanbod” vervangen door de woorden “geconventioneerd huuraanbod”.

Art. 12. In artikel 4.60, eerste lid, 2°, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt de zinsnede “4.47” vervangen door de zinsnede “4.48”.

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

Art. 14. In boek 5, deel 2, van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, worden een titel 1/1, die bestaat uit artikel 5.47/1 en 5.47/2, een titel 1/2, die bestaat uit artikel 5.47/3 tot en met 5.47/7 en een titel 1/3, die bestaat uit artikel 5.47/9, ingevoegd, die luiden als volgt:

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

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

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

Als het project nog niet gerealiseerd is, controleert het agentschap de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, op het ogenblik van de principiële aanvraag van de woonmaatschappij, vermeld in paragraaf 4, eerste lid.

§ 3. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister of zijn gemachtigde een subsidie verstrekken aan de woonmaatschappij voor een project dat de realisatie van geconventioneerde huurwoningen tot doel heeft en waarvan de geconventioneerde huurwoningen verhuurd worden volgens de voorwaarden, vermeld in deel 10.

Een project kan bestaan uit:

1° een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 10 november 2010;

2° een herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit, tot woningen;

3° een gedeeltelijke herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit, tot woningen;

4° een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8;

5° een ingrijpende energetische renovatie van gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het vermelde besluit, tot woningen;

6° een combinatie van de verrichtingen, vermeld in punt 1° tot en met 5°.

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

Bij de berekening van de subsidies voor de geconventioneerde huurwoningen wordt rekening gehouden met de markthuurprijs die van toepassing is op het moment van de openstelling van de eerste oproep tot kandidaatstelling, vermeld in artikel 5.255, § 1, tweede lid, voor een woning die deel uitmaakt van het project.

De subsidies voor de geconventioneerde huurwoningen worden toegekend voor een termijn van zevenentwintig jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst die gesloten is tussen de woonmaatschappij en de huurder van een geconventioneerde huurwoning voor een woning die deel uitmaakt van het project.

De minister bepaalt de technische modaliteiten voor de uitbetaling van de subsidies zoals de periodiciteit van de betalingen, het toekennen van voorschotten en de afrekening van de definitief verschuldigde subsidies.

Het agentschap brengt de VMSW op de hoogte van de beslissing van de minister of zijn gemachtigde, vermeld in paragraaf 4, vierde en zevende lid, en paragraaf 5, vierde lid, en stelt de subsidies ter beschikking van de VMSW. De VMSW betaalt de subsidies aan de begunstigde woonmaatschappij.

De subsidies worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met toepassing van de volgende formule:

initieel toegekende subsidie x gezondheidsindex van de maand december van het jaar voorafgaand aan de indexering/gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de openstelling van de eerste oproep tot kandidaatstelling, vermeld in artikel 5.255, § 1, tweede lid.

§ 4. Als het project nog niet gerealiseerd is, dient de woonmaatschappij haar principiële aanvraag voor de subsidie, vermeld in paragraaf 3, in bij het agentschap via het Projectportaal.

De subsidieaanvraag bevat de volgende informatie en stukken:

- 1° een beschrijving van het project, vermeld in artikel 2.33/1, 8°, volgens het model dat het agentschap bepaalt;
- 2° alle elementen die noodzakelijk zijn om de markthuurgprijs te bepalen aan de hand van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of in voorkomend geval de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen die verleend zijn in de vijf jaar voorafgaand aan de datum van de subsidieaanvraag als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit tot woningen, een gedeeltelijke herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit, tot woningen of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010 tot woningen omvat;
- 4° een verklaring op eer waarin opgenomen is dat:
 - a) de woningen zullen worden verhuurd conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd;
 - b) het energieprestatiecertificaat bij de bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, van de woningen zal worden voorgelegd als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het vermelde besluit, een herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit of een gedeeltelijke herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het vermelde besluit, tot woningen, omvat;
 - c) de akte van voorlopige oplevering of in voorkomend geval de akten van voorlopige oplevering zullen worden voorgelegd van de woningen of in voorkomend geval de goedkeuringen van de werken door de woonmaatschappij;
 - d) de energieprestatiecertificaten, vermeld in artikel 5.47/8 van dit besluit, zullen worden voorgelegd als het project een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8, omvat.

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

De minister of zijn gemachtigde neemt een principiële beslissing binnen een termijn van twee maanden volgend op de datum van de kennisgeving van de volledigheid van de aanvraag door het agentschap of, als het agentschap de aanvraag niet binnen de termijn, vermeld in het derde lid, heeft volledig verklaard, volgend op de datum waarop die termijn verlopen is.

Binnen een termijn van vijf jaar volgend op de datum van de principiële beslissing dient de woonmaatschappij een definitieve aanvraag in bij het agentschap. De aanvraag bevat de volgende stukken:

- 1° de akten van voorlopige oplevering, of in voorkomend geval, de goedkeuringen van de werken door de woonmaatschappij;
- 2° als het project een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8, omvat: de energieprestatiecertificaten, vermeld in artikel 5.47/8.

Het agentschap neemt binnen een termijn van veertien dagen volgend op de datum van de ontvangst van de definitieve subsidieaanvraag een beslissing over de volledigheid van de subsidieaanvraag. Als het agentschap geen beslissing neemt binnen de vermelde termijn, wordt de subsidieaanvraag als volledig beschouwd.

De minister of zijn gemachtigde neemt een definitieve beslissing binnen een termijn van twee maanden volgend op de datum van de beslissing over de volledigheid of, bij ontstentenis daarvan, volgend op de datum dat de termijn, vermeld in het zesde lid, verlopen is.

§ 5. Als het project al volledig kan worden bewoond, dient de woonmaatschappij haar definitieve aanvraag voor de subsidie, vermeld in paragraaf 3, in bij het agentschap via het Projectportaal.

De subsidieaanvraag bevat de volgende informatie en stukken:

- 1° een beschrijving van het project, vermeld in artikel 2.33/1, 8°, volgens het model dat het agentschap bepaalt;
- 2° alle elementen die noodzakelijk zijn om de markthuurgprijs te bepalen aan de hand van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of in voorkomend geval de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit of een gedeeltelijke herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het vermelde besluit, tot woningen omvat;
- 4° de energieprestatiecertificaten, vermeld in artikel 5.47/8 van dit besluit, als het project een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8, omvat;
- 5° de akten van voorlopige oplevering of in voorkomend geval de goedkeuringen van de werken door de woonmaatschappij;
- 6° een verklaring op eer waarin opgenomen is dat:
 - a) de woningen zullen worden verhuurd conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd;
 - b) het energieprestatiecertificaat bij de bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, van de woningen zal worden voorgelegd als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit of een gedeeltelijke herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, tot woningen, omvat.

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

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

§ 6. Als een energieprestatiecertificaat bij de bouw als vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, moet worden voorgelegd, bezorgt de woonmaatschappij dat document aan het agentschap via het Projectportaal vanaf dat het document beschikbaar is en uiterlijk vijf jaar na de datum dat de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of in voorkomend geval de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn verleend.

§ 7. De subsidie, vermeld in paragraaf 3, wordt uitbetaald vanaf het ogenblik van de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst die in het Woningportaal opgeladen is, en die conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd, is gesloten tussen de woonmaatschappij en de huurder van een geconventioneerde huurwoning. Als die eerste huurovereenkomst na zijn inwerkingtreding wordt opgeladen, wordt de subsidie uitbetaald vanaf de maand waarin de eerste huurovereenkomst wordt opgeladen. De subsidie wordt uitbetaald voor alle geconventioneerde huurwoningen die deel uitmaken van het project, ook al zijn ze nog niet verhuurd.

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

- 1° de woning niet voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 2° de woning wordt verhuurd aan een persoon die bij het sluiten van de huurovereenkomst niet beschikt over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°;
- 3° de bepalingen, vermeld in deel 10, niet worden nageleefd bij de verhuur van de geconventioneerde huurwoning;
- 4° de woning drie opeenvolgende kalendermaanden niet als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd.

Het recht op de subsidie, vermeld in paragraaf 3, hervat als de inbreuk, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 3°, stopgezet is of als de woning opnieuw als hoofdverblijfplaats is verhuurd.

De subsidie, vermeld in paragraaf 3, wordt per woning stopgezet vanaf het ogenblik dat ze vijf opeenvolgende jaren is opgeschort, conform het eerste lid.

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

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

Het agentschap gaat uitsluitend op basis van de gegevens van bewoning, vermeld in het Rijksregister, na of de geconventioneerde huurwoning als hoofdverblijfplaats als vermeld in het eerste lid, 4°, verhuurd is.

Art. 5.47/2. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur geheel of gedeeltelijk ten laste nemen of subsidies verlenen aan de woonmaatschappijen, voor de kosten van de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, die noodzakelijk zijn om de woonmaatschappij in staat te stellen geconventioneerde huurwoningen ter beschikking te stellen. Deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van dit boek, met uitzondering van artikel 5.60, is van overeenkomstige toepassing op deze verrichtingen met dien verstande dat met "sociale huurwoningen" telkens de sociale en geconventioneerde huurwoningen worden bedoeld die deel uitmaken van een project als vermeld in artikel 2.33/1, 8°.

De minister stelt de subsidies ter beschikking van de VMSW. De VMSW geeft de subsidies door aan de woonmaatschappijen.

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

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

- 1° het project kan bestaan uit:
 - a) een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010;
 - b) een herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit, tot woningen;
 - c) een gedeeltelijke herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit, tot woningen;
 - d) een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8;
 - e) een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het vermelde besluit, tot woningen;
 - f) een combinatie van de verrichtingen, vermeld in punt a) tot en met e);

2° het project bestaat uit minstens drie woningen in het Vlaamse Gewest. Als het totaal aantal woningen in het project kleiner is dan vijf, worden de woningen op dezelfde plaats gerealiseerd;

3° minstens een derde van het aantal woningen wordt bestemd als sociale huurwoningen waarvoor hoofdhuurovereenkomsten met een woonmaatschappij worden gesloten die conform de typehoofdhuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 29, die bij dit besluit is gevoegd, zijn opgesteld, behalve als de woonmaatschappij de woningen niet in huur kan nemen. In dat geval wordt het minimum, vermeld in punt 4°, verhoogd naar twee derde. De gemotiveerde beslissing van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij tot weigering van de inhuurneming van de aangeboden sociale huurwoningen wordt afzonderlijk voorgelegd aan de toezichthouder. Bij ontstentenis van een afdoende motivering treedt de toezichthouder op tegen de betreffende beslissing;

4° minstens een derde van het aantal woningen wordt bestemd als geconventioneerde huurwoningen waarvoor hoofdhuurovereenkomsten met een woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie worden gesloten die conform de typehoofdhuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 31, die bij dit besluit is gevoegd, zijn opgesteld, of waarvoor huurovereenkomsten worden gesloten die conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd, zijn opgesteld en die worden verhuurd conform de voorwaarden, vermeld in deel 10;

5° als een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is, is ze verleend in de afgelopen vijf jaar voorafgaand aan de datum van de subsidieaanvraag;

6° voor de geconventioneerde en sociale huurwoningen die deel uitmaken van het project, is er geen verbouwlening als vermeld in artikel 5.162/1 en 5.162/2, aangegaan en zal er geen worden aangegaan.

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

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

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

De huurprijs van de sociale huurwoning mag niet hoger zijn dan de markthuurprijs verminderd met een korting die minimaal 62,5% bedraagt van de subsidie. De markthuurprijs wordt berekend op het ogenblik van het sluiten van de hoofdhuurovereenkomst, die conform de typehoofdhuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 29, die bij dit besluit is gevoegd.

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

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

§ 2. Bij de berekening van de subsidies voor de sociale huurwoningen wordt rekening gehouden met de markthuurprijs die van toepassing is op het moment van de sluiting van de eerste hoofdhuurovereenkomst, die conform de typehoofdhuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 29, die bij dit besluit is gevoegd, is opgesteld en die betrekking heeft op een woning die deel uitmaakt van het project.

De subsidie voor een sociale huurwoning bedraagt 40% van de markthuurprijs van de sociale huurwoning.

De subsidie voor een geconventioneerde huurwoning bedraagt 30% van de markthuurprijs van de geconventioneerde huurwoning.

Bij de berekening van de subsidies voor de geconventioneerde huurwoningen die door de private initiatiefnemer rechtstreeks worden verhuurd aan de huurder van een geconventioneerde huurwoning, wordt rekening gehouden met de markthuurprijs die van toepassing is op het moment van de openstelling van de eerste oproep tot kandidaatstelling, vermeld in artikel 5.255, § 1, tweede lid, voor een woning die deel uitmaakt van het project.

Bij de berekening van de subsidies voor de geconventioneerde huurwoningen die door de private initiatiefnemer worden verhuurd aan een woonmaatschappij of aan een geconventioneerde verhuurorganisatie, wordt rekening gehouden met de markthuurprijs die van toepassing is op het moment van het sluiten van de eerste hoofdhuurovereenkomst voor een woning die deel uitmaakt van het project en die conform de typehoofdhuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 31, die bij dit besluit is gevoegd, is opgesteld.

Voor de bepaling van die markthuurprijzen maakt het agentschap gebruik van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De subsidies voor de sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid, worden toegekend voor een termijn van zevenentwintig jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de eerste hoofdhuurovereenkomst, vermeld in het eerste lid.

De subsidies voor de geconventioneerde huurwoningen, vermeld in het vierde lid, worden toegekend voor een termijn van zeventwintig jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst die betrekking heeft op een geconventioneerde huurwoning die deel uitmaakt van het project.

De subsidies voor de geconventioneerde huurwoningen, vermeld in het vijfde lid, worden toegekend voor een termijn van zeventwintig jaar, te rekenen vanaf de eerste hoofdhuurovereenkomst die betrekking heeft op een geconventioneerde huurwoning die deel uitmaakt van het project.

De minister bepaalt de technische modaliteiten voor de uitbetaling van de subsidies zoals de periodiciteit van de betalingen, het toekennen van voorschotten en de afrekening van de definitief verschuldigde subsidies.

Het agentschap brengt de VMSW op de hoogte van de beslissing van de minister of zijn gemachtigde, vermeld in artikel 5.47/4, § 1, vierde en zevende lid en § 2, vierde lid, en stelt de subsidies ter beschikking van de VMSW. De VMSW betaalt de subsidies aan de begunstigde private initiatiefnemer.

§ 3. De subsidies, vermeld in paragraaf 2, eerste en vijfde lid, worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met toepassing van de volgende formule:

initieel toegekende subsidie x gezondheidsindex van de maand december van het jaar voorafgaand aan de indexering/gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan het sluiten van de eerste hoofdhuurovereenkomst, vermeld in paragraaf 2, eerste of vijfde lid

De subsidies, vermeld in paragraaf 2, vierde lid, worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met toepassing van de volgende formule:

initieel toegekende subsidie x gezondheidsindex van de maand december van het jaar voorafgaand aan de indexerings/ gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de openstelling van de eerste oproep tot kandidaatsstelling vermeld in artikel 5.255, § 1, tweede lid.

Art. 5.47/4. § 1. Als het project nog niet gerealiseerd is, dient de private initiatiefnemer zijn principiële aanvraag van de subsidies, vermeld in artikel 5.47/3, in bij het agentschap via het Projectportaal.

De subsidieaanvraag bevat de volgende informatie en stukken:

- 1° een beschrijving van het project, vermeld in artikel 2.33/1, 8°, volgens het model dat het agentschap bepaalt;
- 2° alle elementen die noodzakelijk zijn om de markthuurprijs te bepalen aan de hand van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of in voorkomend geval de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit tot woningen, een gedeeltelijke herbouw als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit, tot woningen of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, tot woningen, omvat;
- 4° de intentieovereenkomst, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, tweede of derde lid;
- 5° een verklaring op eer waarin opgenomen is dat:
 - a) de geconventioneerde huurwoningen zullen worden verhuurd conform de voorwaarden, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, eerste lid, 4°;
 - b) het energieprestatiecertificaat bij de bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, van de woningen in kwestie zal worden voorgelegd als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit of een gedeeltelijke herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, tot woningen, omvat;
 - c) de akten van voorlopige oplevering zullen worden voorgelegd van de woningen in kwestie of in voorkomend geval de goedkeuringen van de werken door de bouwheer;
 - d) de energieprestatiecertificaten, vermeld in artikel 5.47/8 van dit besluit, zullen worden voorgelegd als het project een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8, omvat.

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

De minister of zijn gemachtigde neemt een principiële beslissing binnen een termijn van twee maanden volgend op de datum van de kennisgeving van de volledigheid van de aanvraag door het agentschap of, als het agentschap de aanvraag niet binnen de termijn, vermeld in het derde lid, heeft volledig verklaard, volgend op de datum waarop die termijn verlopen is.

Binnen een termijn van vijf jaar volgend op de datum van de principiële beslissing dient de private initiatiefnemer een definitieve aanvraag in bij het agentschap. De aanvraag bevat de volgende stukken:

- 1° de akten van voorlopige oplevering, of in voorkomend geval, de goedkeuringen van de werken door de bouwheer;
- 2° als het project een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8, omvat: de energieprestatiecertificaten, vermeld in artikel 5.47/8 van dit besluit;
- 3° in voorkomend geval, de eerste hoofdhuurovereenkomst, die conform de typehoofdhuurovereenkomst opgenomen in bijlage 29, die bij dit besluit is gevoegd, is gesloten;
- 4° in voorkomend geval de eerste hoofdhuurovereenkomst, die conform de typehoofdhuurovereenkomst opgenomen in bijlage 31, die bij dit besluit is gevoegd, is gesloten.

Het agentschap neemt binnen een termijn van veertien dagen volgend op de datum van de ontvangst van de definitieve subsidieaanvraag een beslissing over de volledigheid van de subsidieaanvraag. Als het agentschap geen beslissing neemt binnen de vermelde termijn, wordt de subsidieaanvraag als volledig beschouwd.

De minister of zijn gemachtigde neemt een definitieve beslissing binnen een termijn van twee maanden volgend op de datum van de beslissing over de volledigheid of, bij ontstentenis daarvan, volgend op de datum dat de termijn, vermeld in het zesde lid, verlopen is.

§ 2. Als het project al volledig kan worden bewoond dient de private initiatiefnemer zijn definitieve aanvraag van de subsidies, vermeld in artikel 5.47/3, in bij het agentschap via het Projectportaal.

De subsidieaanvraag bevat de volgende informatie en stukken:

- 1° een beschrijving van het project, vermeld in artikel 2.33/1, 8°, volgens het model dat het agentschap bepaalt;
- 2° alle elementen die noodzakelijk zijn om de markthuurprijs te bepalen aan de hand van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 3° de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of in voorkomend geval de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit of een gedeeltelijke herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, tot woningen, omvat;
- 4° de energieprestatiecertificaten, vermeld in artikel 5.47/8 van dit besluit als het project een grondige renovatie als vermeld in artikel 5.47/8, omvat;
- 5° de akten van voorlopige oplevering van de woningen of in voorkomend geval de goedkeuringen van de werken door de bouwheer;

6° een verklaring op eer waarin opgenomen is dat het energieprestatiecertificaat bij de bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, van de woningen in kwestie zal worden voorgelegd als het project een nieuwbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 110°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, een herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 47/2°, van het vermelde besluit of een gedeeltelijke herbouw van woningen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 46/2°, van het vermelde besluit of een ingrijpende energetische renovatie van bestaande gebouwen als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, tot woningen, omvat;

7° al naargelang de aard van het project:

a) de eerste hoofdhuurovereenkomst, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, eerste lid, 3°, die gesloten is tussen de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolgers en de woonmaatschappij voor de verhuur van de sociale huurwoning;

b) de eerste hoofdhuurovereenkomst, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, eerste lid, 4°, die gesloten is tussen de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolgers en de woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie voor de verhuur van de geconventioneerde huurwoning;

c) in voorkomend geval een verklaring op eer dat de geconventioneerde huurwoningen die rechtstreeks door de private initiatiefnemer zullen worden verhuurd conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd.

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

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

§ 3. Na de definitieve goedkeuring door de minister of zijn gemachtigde bezorgt de private initiatiefnemer de gesloten hoofdhuurovereenkomsten, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, eerste lid, 3° of 4°, voor elke tot het project behorende sociale of geconventioneerde huurwoning aan het agentschap via het Projectportaal.

§ 4. Als een energieprestatiecertificaat bij de bouw als vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, moet worden voorgelegd, bezorgt de private initiatiefnemer dat document aan het agentschap via het Projectportaal vanaf dat het document beschikbaar is en uiterlijk vijf jaar na de datum dat de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of in voorkomend geval de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn verleend. Art. 5.47/5. § 1. De subsidie, vermeld in artikel 5.47/3, § 2, eerste lid, wordt uitbetaald op het ogenblik van de inwerkingtreding van de eerste hoofdhuurovereenkomst opgeladen in het Projectportaal die is gesloten tussen de woonmaatschappij en de private initiatiefnemer. Als die eerste hoofdhuurovereenkomst na zijn inwerkingtreding wordt opgeladen, wordt de subsidie uitbetaald vanaf de maand waarin de eerste hoofdhuurovereenkomst wordt opgeladen.

De subsidie, vermeld in het eerste lid, wordt uitbetaald voor alle sociale huurwoningen die deel uitmaken van het project, ook al zijn ze nog niet verhuurd.

§ 2. De subsidie, vermeld in artikel 5.47/3, § 2, vierde en vijfde lid, wordt uitbetaald al naargelang het geval op een van de volgende tijdstippen:

1° vanaf het ogenblik van de inwerkingtreding van de eerste hoofdhuurovereenkomst die in het Projectportaal opgeladen is, en die gesloten is tussen de woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie en de private initiatiefnemer. Als die eerste hoofdhuurovereenkomst na zijn inwerkingtreding wordt opgeladen, wordt de subsidie uitbetaald vanaf de maand waarin de eerste hoofdhuurovereenkomst wordt opgeladen;

2° vanaf het ogenblik van de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst die in het Woningportaal opgeladen is, en die gesloten is tussen de private initiatiefnemer en de huurder van een geconventioneerde huurwoning. Als die eerste huurovereenkomst na zijn inwerkingtreding wordt opgeladen, wordt de subsidie uitbetaald vanaf de maand waarin de eerste huurovereenkomst wordt opgeladen.

De subsidie, vermeld in het eerste lid, wordt uitbetaald voor alle geconventioneerde huurwoningen die deel uitmaken van het project, ook al zijn ze nog niet verhuurd.

Art. 5.47/6. De subsidie, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, en de uitbetaling ervan, wordt per woning opgeschort als:

1° de woning niet voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger de geconventioneerde huurwoning verhuurt aan een persoon die bij het sluiten van de huurovereenkomst niet beschikt over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°;

3° de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger de sociale huurwoning verhuurt aan een andere persoon dan een woonmaatschappij;

4° de bepalingen, vermeld in deel 10, niet worden nageleefd bij de verhuur van de geconventioneerde huurwoning;

5° de huurprijs van de sociale huurwoning de drempel, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, vijfde lid, overschrijdt;

6° de geconventioneerde huurwoning drie opeenvolgende kalendermaanden niet als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd.

Het recht op de subsidie, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, hervat als de inbreuk, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 5°, stopgezet is of als de geconventioneerde huurwoning opnieuw als hoofdverblijfplaats is verhuurd.

De subsidie, vermeld in artikel 5.47/3, § 1, wordt per woning stopgezet vanaf het ogenblik dat ze vijf opeenvolgende jaren is opgeschort, conform het eerste lid.

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

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

Het agentschap gaat uitsluitend op basis van de gegevens van bewoning, vermeld in het Rijksregister, na of de geconventioneerde huurwoning als hoofdverblijfplaats als vermeld in het eerste lid, 6°, wordt verhuurd.

Art. 5.47/7. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister de kosten van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur geheel of gedeeltelijk ten laste nemen of subsidies verlenen aan de private initiatiefnemers voor de kosten van de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, die de private initiatiefnemer die een beperkt zakelijk recht heeft op een grond in eigendom van een bestuur als vermeld in artikel 1.3 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, uitvoert voor het gedeelte dat gebruikt wordt voor de realisatie van sociale of geconventioneerde huurwoningen in het kader van een project als vermeld in artikel 5.47/3, § 1. Deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van dit boek, met uitzondering van artikel 5.60, is van overeenkomstige toepassing op deze verrichtingen met dien verstande dat met "sociale huurwoningen" telkens de sociale en geconventioneerde huurwoningen worden bedoeld die deel uitmaken van een project als vermeld in artikel 5.47/3, § 1.

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

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

1° een raming van de kosten die gestaafd wordt met een offerte, of, als de werken al zijn uitgevoerd of in uitvoering zijn, de verrichte betalingen die betrekking hebben op de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, waarvoor een omgevingsvergunning werd toegestaan binnen de vijf jaar die voorafgaan aan de aanvraag van de subsidie en die zijn uitgevoerd in het kader van een project als vermeld in artikel 5.47/3, § 1;

2° de verbintenis van de gemeente om de waarin of waarop de infrastructuurwerken worden uitgevoerd en de infrastructuurwerken zelf, over te nemen in het gemeentelijk openbaar domein.

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

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

Als de werken reeds zijn uitgevoerd wordt de subsidie uitbetaald na voorlegging van de facturen of verantwoordingsstukken die betrekking hebben op de verrichtingen die verbonden zijn aan de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur, vermeld in artikel 5.57, eerste lid, en die zijn uitgevoerd in het kader van een project als vermeld in artikel 5.47/3, § 1.

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

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

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

Art. 5.47/8. In de titel 1/1 en 1/2 wordt verstaan onder grondige renovatie: een energetische renovatie, met uitzondering van een ingrijpende energetische renovatie als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 50°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, waarvan de initiatiefnemer aantoont dat die in de vijf jaar voorafgaand aan de datum van de subsidieaanvraag, uitgevoerd is, waarbij het label van het geldige energieprestatiecertificaat van de woning, vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 37°, van het vermelde besluit, verbeterd met minstens twee labels en minstens tot label B als vermeld in artikel 73 van het ministerieel besluit van 28 december 2018 houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregeling, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs.

Als het bestaande gebouw niet in aanmerking komt voor een energieprestatiecertificaat als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 37°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, is er sprake van een grondige renovatie als de woning na de renovatie, waarvan de initiatiefnemer aantoont dat die in de vijf jaar voorafgaand aan de datum van de subsidieaanvraag, uitgevoerd is, minstens het vermelde label B van het geldige energieprestatiecertificaat van de woning, vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 37°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, heeft.

Art. 5.47/9. De subsidies, vermeld in titel 1/1 en titel 1/2, worden verleend als compensatie voor de openbare dienst. Het besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatsteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, betreffende aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belast ondernemingen is van toepassing op de subsidies, vermeld in titel 1/1 en titel 1/2. Naar gelang wie de subsidie verstrekt, voert het agentschap of de VMSW op geregelde tijdstippen en ten minste om de drie jaar controles op overcompensatie uit. In geval van overcompensatie vordert het agentschap of de VMSW het overschot terug. Als het bedrag van de overcompensatie niet meer bedraagt dan 10% van het bedrag van de gemiddelde jaarcompensatie, mag de overcompensatie naar de volgende periode worden overgedragen en in mindering worden gebracht op het compensatiebedrag dat voor die periode te betalen is.

De woonmaatschappij en de private initiatiefnemer bezorgen alle informatie die het agentschap of de VMSW voor het onderzoek op overcompensatie, vermeld in het eerste lid, of naar aanleiding van controles op overcompensatie door de daartoe bevoegde controlerende overheden, opvraagt."

Art. 15. In artikel 5.57, eerste lid, van hetzelfde besluit, wordt het woord "initiatiefnemers" vervangen door het woord "initiatiefnemers".

Art. 16. In artikel 5.162/1 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2022, waarvan de bestaande tekst het tweede lid zal vormen, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"In deze titel wordt verstaan onder:

1° energiehuis: een energiehuis als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 33°/1, van het Energiebesluit van 19 november 2010;

2° verbouwlening: een verbouwlening als vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 102°/3, van het Energiebesluit van 19 november 2010."/;

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

Art. 17. Artikel 5.162/2 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2022, wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

1° de woning wordt verhuurd aan een gezin of een alleenstaande met een huurovereenkomst op basis van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, waarbij het gezin of de alleenstaande de woning gebruikt als hoofdverblijfplaats;

2° in de huurovereenkomst wordt een huurprijs opgenomen die maximaal gelijk is aan de huurprijs, vastgesteld op basis van het gemiddelde van de vork van de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° in de huurovereenkomst wordt een maandelijks korting op de huurprijs opgenomen. De maandelijks korting is afhankelijk van het geleende bedrag:

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

4° als het verschil tussen de huurprijs, vermeld in punt 2°, en de maandelijks korting, vermeld in punt 3°, meer dan 900 euro bedraagt, dan wordt de huurprijs begrensd zodat het verschil tussen de huurprijs en de korting maximaal 900 euro bedraagt;

5° de verhuurder beschikt gedurende de hele duur van de verhuring over een geldig conformiteitsattest;

6° in de huurovereenkomst wordt een bepaling opgenomen die vermeldt dat het agentschap de persoonsgegevens, vermeld in artikel 5.71/2, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, controleert. De huurovereenkomst bevat ook een verwijzing naar de vindplaats van de privacyverklaring die de verwerkingsverantwoordelijke ter beschikking stelt.

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

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

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

1° de grootsteden Antwerpen en Gent;

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

3° alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;

4° alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;

5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;

6° Bertem, Huldenberg, Kortenbergh en Tervuren.

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

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

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

§ 2. De aanvrager bezorgt de huurovereenkomst, na de ondertekening ervan, aan het agentschap. Het agentschap controleert of de aanvrager of zijn rechtsopvolger voldoet aan de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1.

Als de aanvrager of zijn rechtsopvolger na de bezorging van de ondertekende huurovereenkomst aan het agentschap, vermeld in het eerste lid, of na opname van de verbouwlening, vermeld in artikel 7.9.2/0/7, § 5, van het Energiebesluit van 19 november 2010, de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1, niet naleeft, stuurt het agentschap een aanmaning per brief of via een elektronisch bericht waarin wordt gewezen op de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1.

Als de aanvrager of zijn rechtsopvolger na het verstrijken van een termijn van drie maanden en vijf dagen te rekenen vanaf de verzending van de aanmaning, vermeld in het tweede lid, de voorwaarden, vermeld in paragraaf 1, niet naleeft, kan de verbouwlening, vanaf de maand na ontvangst van de beslissing, vermeld in het vierde lid, voortgezet worden tegen de wettelijke rentevoet, vermeld in artikel 1.1.1, § 2, 107/1°, van het Energiebesluit van 19 november 2010, die geldt op het tijdstip van de beslissing, vermeld in het vierde lid.

Het agentschap meldt de beslissing tot voortzetting van de verbouwlening tegen de wettelijke rentevoet, vermeld in het derde lid, per brief of via een elektronisch bericht aan de aanvrager of zijn rechtsopvolger en het energiehuis.

Tegen de beslissing van het agentschap, vermeld in het vierde lid, kan de aanvrager of zijn rechtsopvolger met het formulier dat het agentschap ter beschikking stelt, beroep indienen bij de administrateur-generaal van het agentschap, binnen drie maanden te rekenen vanaf de verzending van de beslissing tot voortzetting van de verbouwlening tegen de wettelijke rentevoet, vermeld in het derde lid.”.

Art. 18. In boek 5, deel 9, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt titel 2, die bestaat uit artikel 5.229 tot en met 5.246, opgeheven.

Art. 19. Aan boek 5 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, wordt een deel 10, dat bestaat uit artikel 5.247 tot en met 5.258 toegevoegd, dat luidt als volgt:

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

Titel 1. Algemene bepalingen

Art. 5.247. In dit deel wordt verstaan onder:

1° aanvrager: een of meer personen die een attest aanvragen om een geconventioneerde huurwoning te huren;

2° attest: het attest dat een aanvrager kan aanvragen met toepassing van artikel 5.250, § 2;

3° private initiatiefnemer: de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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

1° artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° de typehuurovereenkomst die is opgenomen in bijlage 30 of bijlage 32, die bij dit besluit zijn gevoegd;

3° dit deel.

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

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

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

1° de voorwaarden, vermeld in artikel 5.52/1, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

2° hij gebruikt de typehuurovereenkomst die opgenomen is in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd;

3° de voorwaarden, vermeld in dit deel.

De geconventioneerde verhuurorganisatie gebruikt de typehuurovereenkomst die opgenomen is in bijlage 32, die bij dit besluit is gevoegd, en verhuurt de geconventioneerde huurwoningen volgens de voorwaarden, vermeld in dit deel.

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

Titel 2. Attesteringssysteem

Art. 5.250. § 1. In deze titel wordt verstaan onder:

1° inkomen: de som van de volgende inkomsten die ontvangen zijn in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;

b) het leefloon;

c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;

d) de beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling die van belasting vrijgesteld zijn;

2° persoon ten laste:

a) het kind dat bij de aanvrager gedomicilieerd is en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen;

b) het kind van de aanvrager dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen;

c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt.

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

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

Als een persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 2°, a) of b), ook een persoon ten laste is als vermeld in het eerste lid, 2°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

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

§ 2. Het agentschap verstrekt een attest als de aanvrager voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° hij of zijn gehuwde of wettelijk samenwonende partner heeft of samen hebben ze geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom;

2° hij heeft samen met zijn gehuwde of wettelijk samenwonende partner een inkomen dat de grenzen, vermeld in artikel 5.187, tweede lid, geïndexeerd met toepassing van het vierde en vijfde lid van hetzelfde artikel, niet overschrijdt;

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

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

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

1° het formulier dat de aanvrager volledig ingevuld heeft;

2° de documenten of verklaringen waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.250, § 2, eerste lid, 1°.

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

De gegevens, vermeld in het eerste lid, hebben betrekking op de aanvrager en, als het voor de controle van de voorwaarden noodzakelijk is, de gehuwde of wettelijk samenwonende partner.

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

1° de gezinssamenstelling, de personen ten laste;

2° het huidige adres;

3° de leeftijd;

4° het inkomen;

5° de zakelijke rechten, vermeld in artikel 5.250, § 2, eerste lid 1°;

6° het rijksregisternummer;

7° de burgerlijke staat;

8° de wettelijke samenwoning, vermeld artikel 1475, § 1, van het oud Burgerlijk Wetboek.

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

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

Het agentschap neemt gepaste technische en organisatorische maatregelen tegen onbevoegde of onrechtmatige verwerking, evalueert op regelmatige basis de geschiktheid van die veiligheidsmaatregelen en past ze aan waar nodig. Daarnaast worden de gepaste technische en organisatorische maatregelen genomen om erop toe te zien dat de opgevraagde en verwerkte gegevens juist zijn en geactualiseerd worden.

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

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

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

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

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

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

§ 3. Tegen de beslissing, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, of bij ontstentenis van een beslissing binnen de termijnen, vermeld in paragraaf 1, kan de aanvrager met het formulier dat het agentschap ter beschikking stelt, beroep instellen bij het agentschap binnen vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, of, bij ontstentenis van een beslissing, binnen vijftien dagen na het verlopen van de termijnen, vermeld in paragraaf 1.

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

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

De geldigheidsduur van het attest, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, start vanaf de dag dat het agentschap het beroep inwilligt. Bij ontstentenis van een beslissing als vermeld in het tweede lid, start de geldigheidsduur van het attest, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, vanaf de eenenzestigste dag na ontvangst van het beroep.

Titel 3. Verhuur van geconventioneerde huurwoningen en toewijzing

Art. 5.253. In deze titel wordt er verstaan onder:

1° oproep tot kandidaatstelling: de oproep die de verhuurder doet waarin hij alle geconventioneerde huurwoningen of in voorkomend geval een aantal van de geconventioneerde huurwoningen die deel uitmaken van het project van de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer, beschikbaar stelt voor kandidaatstelling;

2° verhuurder: de woonmaatschappij, de geconventioneerde verhuurorganisatie, de private initiatiefnemer of zijn rechtsopvolger.

Art. 5.254. Het agentschap stelt een digitaal platform, het Woningportaal, ter beschikking. Het Woningportaal heeft de volgende doelstellingen:

1° de interactie tussen de verhuurders en de personen die zich willen kandidaat stellen voor een geconventioneerde huurwoning;

2° de publicatie en het beheer van de oproepen;

3° de opname van de kandidaatstellingen;

4° de rangschikking van kandidaten;

5° de bezorging van de lijsten met geselecteerde kandidaten aan de verhuurder;

6° het bijhouden van de redenen van de weigering tot toewijzing;

7° de opname van de huurovereenkomsten.

Het agentschap staat in voor het digitale beheer van het Woningportaal.

Art. 5.255. § 1. De eerste verhuring van een geconventioneerde huurwoning gebeurt op basis van een oproep tot kandidaatstelling via het Woningportaal.

De verhuurder doet na de definitieve goedkeuring van zijn subsidieaanvraag een oproep tot kandidaatstelling.

De verhuurder neemt de volgende informatie op in de oproep:

1° een beschrijving van het project, vermeld in artikel 2.33/1, 8°, volgens het model dat het agentschap bepaalt;

2° de huurprijs, vermeld in artikel 5.258.

De verhuurder stelt de oproep tot kandidaatstelling minstens een maand open en geeft er voldoende publiciteit aan.

§ 2. Een persoon of personen kunnen zich kandidaat stellen via het Woningportaal, vermeld in artikel 5.254. De kandidaat of de kandidaten geven aan voor welk type woning ze interesse hebben, rekening houdend met het aantal slaapkamers.

Na de termijn, vermeld in paragraaf 1, vierde lid, rangschikt het agentschap de kandidaatstellingen willekeurig per type woning. Iedere kandidaat-huurder krijgt een rangnummer per type woning.

De persoon of personen die zich kandidaat stellen, vermeld in het eerste lid, beschikken op het moment van de rangschikking, vermeld in het tweede lid, over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°, op het ogenblik van de rangschikking door het agentschap, vermeld in het tweede lid.

Het agentschap bezorgt na de rangschikking, vermeld in het tweede lid, een lijst met geselecteerde kandidaten aan de verhuurder. De selectielijst bestaat uit de kandidaten met de laagste rangnummers per type woning, rekening houdend met het aantal slaapkamers. Het aantal geselecteerde kandidaten opgenomen in de selectielijst, bedraagt het dubbele van het aantal geconventioneerde huurwoningen per type in de oproep tot kandidaatstelling, behalve als er onvoldoende personen zich kandidaat hebben gesteld als vermeld in het eerste lid. De toewijzing gebeurt aan de persoon met het laagste rangnummer.

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

1° als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;

2° als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zou worden overschreden.

§ 3. Als niet alle geconventioneerde huurwoningen kunnen worden toegewezen, vraagt de verhuurder een nieuwe selectielijst als vermeld in paragraaf 2, vierde lid, aan. De toewijzing gebeurt aan de persoon met het laagste rangnummer.

Als een nieuwe selectielijst als vermeld in het eerste lid, niet mogelijk is wegens een gebrek aan voldoende kandidaten, wijst de verhuurder de geconventioneerde huurwoning toe aan een persoon of personen met een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°. Hij kan ook opnieuw een oproep doen tot kandidaatstelling via het Woningportaal.

§ 4. Van de kandidaten die opgenomen zijn in de selectielijst, vermeld in paragraaf 2, vierde lid, en paragraaf 3, eerste lid, deelt het agentschap de volgende gegevens mee aan de verhuurder:

1° het rangnummer, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, van de kandidaat;

2° de voor- en achternaam van de kandidaat;

3° de contactgegevens van de kandidaat, namelijk het e-mailadres of het telefoonnummer.

Van de kandidaten die opgenomen zijn in de selectielijst, vermeld in paragraaf 2, vierde lid, en paragraaf 3, eerste lid, en die geweigerd worden of die het aanbod weigerden deelt de verhuurder de volgende gegevens, mee aan het agentschap:

1° het rangnummer, vermeld in paragraaf 2, tweede lid, van de kandidaat;

2° in voorkomend geval de reden van de weigering tot toewijzing, vermeld in paragraaf 2, vijfde lid.

Art. 5.256. Met behoud van de toepassing van artikel 4 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 geeft de verhuurder in een officiële of publieke mededeling aan dat hij een geconventioneerde huurwoning te huur stelt.

Art. 5.257. De geconventioneerde huurwoningen worden verhuurd voor een termijn van negen jaar als hoofdverblijfplaats en met gebruik van de typehuurovereenkomst die opgenomen is in bijlage 30 of bijlage 32, die bij dit besluit is gevoegd. Aan de huurovereenkomst wordt een addendum toegevoegd waarin de parameters die worden gehanteerd bij het gebruik van de webtoepassing, vermeld in artikel 5.258, vierde lid, zijn opgenomen.

Alle huurovereenkomsten en de addenda, vermeld in het eerste lid, worden opgeladen in het Woningportaal.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de verhuurder en de kandidaat-huurder of de huurder over de gebruikte parameters, vermeld in het eerste lid, kan het agentschap op verzoek van iedere partij een controle ter plaatse uitvoeren. Het agentschap laat de controle uitvoeren door een eigen personeelslid of door een derde die ze daartoe aanstelt. De controleur neemt de vaststellingen op in een verslag, volgens een model dat de minister kan vaststellen.

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

Om na te gaan of de geconventioneerde huurwoning wordt verhuurd, conform het derde lid, verwerkt het agentschap gegevens in het centraal woningregister, vermeld in artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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

Art. 5.258. De huurprijs van de geconventioneerde huurwoning mag niet hoger zijn dan de markthuurgprijs verminderd met een korting die minimaal de helft bedraagt van de subsidie. De markthuurgprijs wordt berekend op het ogenblik van het sluiten van de huurovereenkomst, die conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd, is gesloten, de hoofdhuurovereenkomst, die conform de typehoofdhuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 31, die bij dit besluit is gevoegd, of gesloten of de huurovereenkomst, die conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 32, die bij dit besluit is gevoegd, is gesloten.

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

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

1° de grootsteden Antwerpen en Gent;

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

3° alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;

4° alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;

5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;

6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

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

De bedragen, vermeld in het tweede en het derde lid, worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 127,35 van de maand mei 2023 (basisjaar 2013). Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand december van het jaar voorafgaand aan de indexering en afgerond tot op twee cijfers na de komma.”.

Art. 20. In artikel 3, zevende lid, van bijlage 10 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt het woord “bescheiden” opgeheven.

Art. 21. In artikel 24, eerste lid, van bijlage 10 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt het woord “worden” opgeheven.

Art. 22. In artikel 3, zevende lid, van bijlage 11 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het woord “bescheiden” wordt opgeheven;

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

Art. 23. In artikel 24, eerste lid, van bijlage 11 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt het woord “worden” opgeheven.

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

Art. 25. Artikel 6, 1°, 3° en 5°, artikel 33, 35 tot en met 39, artikel 40, 1° tot en met 4°, artikel 41, 46 tot en met 48, artikel 67, 68 en 70 van het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen treden in werking op 30 juni 2023.

Artikel 14 van dit besluit treedt in werking op 30 juni 2023 en artikel 19 van dit besluit treedt in werking op 30 september 2023.

Art. 26. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.
Brussel, 23 juni 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
J. JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,
M. DIEPENDAELE