

GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN
GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

VLAAMSE OVERHEID

[C – 2022/40494]

17 DECEMBER 2021. — 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 1.3, § 1, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 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, § 2, artikel 4.16, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.17, eerste lid, 2°, 6° en 11°, artikel 4.19, eerste lid, 3°, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021 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, § 4, § 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 4.40, 4°, 5° en 6° vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.42, 4.43 en 4.45, § 7, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.46/7, 4°, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.46/9, artikel 4.46/10 en artikel 4.46/11, ingevoegd bij het 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, 4.51, eerste lid, 1°, 2° en 7°, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 4.53/2, artikel 4.53/3 en artikel 4.53/4 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, artikel 5.21, artikel 5.22, artikel 5.33, artikel 5.53, artikel 5.65, artikel 5.68, artikel 5.69, artikel 5.71, artikel 5.73, artikel 5.74, artikel 5.75, artikel 5.75/1, ingevoegd bij decreet van 19 november 2021 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 72, 202, 203, 205, § 2 en § 7, 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 70.325/3 gegeven op 25 november 2021, 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 zelfstandig 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 zelfstandig 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. 4. 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. 5. 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. 6. 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 huisvestingsmaatschappijen 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. 7. 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. 8. 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. 9. 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. 10. 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. 11. 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 Onroerendergoedbesluit van 16 mei 2014*

Art. 12. In artikel 11.2.10, eerste lid, 2°, van het Onroerendergoedbesluit 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. 13. 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. 14. 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. 15. 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. 16. In artikel 2.15, tweede lid, 7° en 8°, van hetzelfde besluit worden de woorden “het SVK” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”.

Art. 17. 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. 18. In artikel 2.45, 1°, van hetzelfde besluit wordt het woord “SVK” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 19. 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. 20. In artikel 3.23, 5°, van hetzelfde besluit wordt het woord “SVK” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 21. In artikel 3.40, 5°, van hetzelfde besluit wordt het woord “SVK” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 22. 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. 23. 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. 24. 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. 25. In artikel 4.4, § 1, tweede lid, 4°, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 26. 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 verhuur of bij bestemmingswijziging van de sociale huurwoning bepaald door een schattingsverslag als vermeld in artikel 4.5 van de voormelde codex.

Art. 4.4/2. Woonmaatschappijen mogen met toepassing van artikel 4.4/1, § 2, de overige 50% van de venale waarde, die overblijft na eventuele terugbetaling van de leningen die nog uitstaan op de sociale huurwoning, herinvesteren op de manier zoals voorzien in artikel 4.4/1, § 1, 3°.

Bij de goedkeuring van de jaarlijkse financiële planning, motiveert de woonmaatschappij het doeleinde van elk bedrag waarin in toepassing van het eerste lid zal worden geherinvesteerd.

In het jaarverslag rapporteert de woonmaatschappij over de effectieve bestedingen, vermeld in het tweede lid.

Art. 4.4/3. In uitvoering van artikel 4.4/1, § 1, 4° stelt het orgaan van de VMSW, dat in uitvoering van de artikelen 4.38 en 4.65 de kredietwaardigheid beoordeelt, het bedrag vast dat ontstaan is of zal ontstaan naar aanleiding van de herinvesteringsverplichting dat mag worden aangewend ter versterking van de financiële leefbaarheid, evenals de eventuele voorwaarden die daarvoor moeten worden nageleefd.

De voorwaarden moeten deel uitmaken van een door de woonmaatschappij en het orgaan van de VMSW, vermeld in het eerste lid, goedgekeurd plan van aanpak, dat concrete en meetbare voorstellen bevat, die leiden tot een verbetering van de financiële leefbaarheid, en waarvan de uitvoering opgevolgd wordt door het orgaan van de VMSW dat in uitvoering van artikel 4.38 en artikel 4.65 bevoegd is voor het opvolgen van de financiële situatie van de initiatiefnemer.

Art. 4.4/4. Een inbreng in de woonmaatschappij, zoals beschreven in artikel 4.4/1, § 1, 6°, kan de vorm aannemen van hetzij een inbreng van een geldsom tegen uitgifte van aandelen door de woonmaatschappij, zoals bedoeld in artikel 1:8 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, hetzij een kapitaalsubsidie.

De aandelen die de initiatiefnemer ontvangt in ruil voor de inbreng van een geldsom kunnen een dividend opleveren van maximaal de helft van de rentevoet vermeld in artikel 4.46/3, 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De initiatiefnemer kan bij overdracht van die aandelen, ongeacht de oorzaak daarvan, niet meer ontvangen als prijs of scheidingsaandeel dan de nominale waarde van de door de aandeelhouder werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng daarvan. In het geval van een uittreding of uitsluiting van de initiatiefnemer, of ontbinding van de woonmaatschappij, zal het scheidingsaandeel, respectievelijk de teruggenomen nominale waarde van de door de aandeelhouder werkelijk gestorte en de nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng door de initiatiefnemer worden geherinvesteerd overeenkomstig artikel 4.1/1 van de voormelde codex.

Art. 4.4/5. De minister kan de modaliteiten bepalen waaronder initiatiefnemers kunnen herinvesteren op de manieren, vermeld in artikel 4.4/1, § 1, 3°, 4° en 6°.

Art. 4.4/6. 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. 4.4/7. 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 beroep. 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. 4.4/8. 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. 27. 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. 28. 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. 29. 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. 30. In artikel 4.20 van hetzelfde besluit worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 31. 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. 32. 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. 33. 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. 34. 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. 35. 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. 36. 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. 37. 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. 38. In artikel 4.35 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 39. 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. 40. 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. 41. 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. 42. 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. 43. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit wordt afdeling 4, die bestaat uit artikel 4.45, opgeheven.

Art. 44. In boek 4, deel 1, titel 2, hoofdstuk 2, van hetzelfde besluit wordt het opschrift van afdeling 5 vervangen door wat volgt:

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

Art. 45. 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. 46. In artikel 4.48 van hetzelfde besluit worden de woorden “het SVK” telkens vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”.

Art. 47. In artikel 4.49, tweede lid, 2°, van hetzelfde besluit worden de woorden “het SVK” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”.

Art. 48. In artikel 4.50 van hetzelfde besluit worden de woorden “het SVK” telkens vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”.

Art. 49. Artikel 4.54 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.54. In deze afdeling wordt onder referentiedatum verstaan: de datum waarop de raad van bestuur van de VMSW ingestemd heeft met de verkoop.”.

Art. 50. 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. 51. 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. 52. 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. 53. 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. 54. 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. 55. In artikel 4.62, tweede lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 3° wordt het jaartal “2021” vervangen door het jaartal “2012”;

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

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

Art. 56. 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. 57. 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. 58. 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. 59. Artikel 4.74 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 25 september 2020, wordt opgeheven.

Art. 60. 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. 61. 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. 62. 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. 63. In artikel 4.78, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 64. 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. 65. In artikel 4.79, § 3, van hetzelfde besluit worden de woorden “die sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door de woorden “die woonmaatschappijen”.

Art. 66. In artikel 4.81, § 3, van hetzelfde besluit worden de woorden “die sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door de woorden “die woonmaatschappijen”.

Art. 67. 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 NFS2-leningen die de woonmaatschappijen bij de VMSW gesloten hebben”.

Art. 68. 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. 69. In artikel 4.86 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 70. 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. 71. 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 betekeniswijzen:

1° een aangetekende brief;

2° een afgifte tegen ontvangstbewijs;

3° een elektronische aangetekende zending;

4° een e-mail met ontvangstbevestiging;

5° elke andere betekeniswijze dan de betekeniswijzen, vermeld in punt 1° tot en met 4°, die de minister bepaalt, waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld.”.

Art. 72. 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.

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 in een overzicht met duiding erbij;
- c) de wijze waarop een voldoende laagdrempelige bereikbaarheid voor de doelgroep wordt gewaarborgd;
- d) de 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, hetzij als houder van een zakelijk recht, hetzij als verhuurster van woningen ingehuurd overeenkomstig artikel 4.40,4° VCW, binnen het werkingsgebied in een overzicht;
- f) de expertise en kennis op het vlak van sociale verhuuractiviteiten en sociale huisvesting;
- g) de personeelsformatie;
- h) 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.

Tenzij het om een woonmaatschappij gaat die erkend is conform artikel 205, § 2, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, bepaalt de minister in zijn beslissing tot toekenning van de erkenning de termijn waarbinnen de woonmaatschappij moet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.38, § 2 en § 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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.

Als de minister binnen de termijn, vermeld in artikel 4.98 § 3, eerste lid, geen beslissing neemt over de aanvraag, wordt de erkenning als woonmaatschappij geacht te zijn verleend. In dat geval gaat de erkenning in op de datum van het verstrijken van de termijn vermeld in artikel 4.98 § 3, eerste lid.

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 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 vaststelling en wijziging van de stemverhoudingen, vermeld in artikel 4.39/2, § 2, tweede lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 4.102/2. § 1. Wanneer een werkingsgebied voor een woonmaatschappij is afgebakend, legt de Vlaamse Regering, na het advies van de gemeenteraad van de gemeenten uit het werkingsgebied te hebben gevraagd, de stemverhouding, vermeld in artikel 4.39/2, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vast op basis van de volgende criteria:

- 1° de verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen per gemeente;
- 2° de verhouding tussen het aantal huishoudens per gemeente.

In voorkomend geval kan de Vlaamse Regering bij de vastlegging van de stemverhouding ook rekening houden met andere criteria die vermeld zijn in een advies van de gemeenteraad van een of meerdere gemeenten uit het werkingsgebied.

§ 2. De Vlaamse Regering kan de stemverhouding, vermeld in artikel 4.39/2, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ambtshalve wijzigen, waarbij zij rekening houdt met de criteria vermeld in paragraaf 1, eerste lid. In voorkomend geval kan de Vlaamse Regering bij de wijziging van de stemverhouding ook rekening houden met andere criteria die vermeld zijn in een advies van de gemeenteraad van een of meerdere gemeenten uit het werkingsgebied.

De minister kan in geval van een verzoek als vermeld in artikel 4.102/3, paragraaf 1, de stemverhouding wijzigen, waarbij hij rekening houdt met de criteria vermeld in paragraaf 1, eerste lid. In voorkomend geval kan de minister bij de wijziging van de stemverhouding ook rekening houden met andere criteria die vermeld zijn in het verzoek of in de eventuele opmerkingen, vermeld in artikel 4.102/3, § 2, tweede lid.

Art. 4.102/3. § 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.

Een verzoek kan alleen ontvankelijk worden ingediend binnen het jaar na de eerste vernieuwde samenstelling van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij die volgt op de lokale verkiezingen.

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

§ 2. Het agentschap bezorgt een kopie van het verzoek, vermeld in § 1, eerste lid, aan de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, aandeelhouder zijn van de woonmaatschappij en het verzoek 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 van het verzoek hebben ontvangen.

§ 3. Binnen honderdtwintig dagen na de dag waarop de initiatiefnemers de ontvangstmelding, vermeld in paragraaf 1, tweede 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. 73. 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. 74. 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. 75. 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. 76. 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 prestatievelde, 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 prestatievelde, 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 prestatievelde, 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 prestatievelde, 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 prestatievelde, 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. 77. 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. 78. 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. 79. 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. 80. 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. 81. 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. 82. 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. 83. In artikel 4.117 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 84. 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. 85. In artikel 4.119 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 86. 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. 87. 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. 88. 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. 89. In artikel 4.123 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 90. In artikel 4.124, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 91. 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. 92. In artikel 4.126, § 1, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 93. In artikel 4.127, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 94. In artikel 4.128 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 95. 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. 96. 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 voor het vaststellen van het aantal sociale huurwoningen dat in beheer is, gebruik gemaakt van het totaal van de sociale huurwoningen die de woonmaatschappij beheert, inhuurt of in erfpacht heeft genomen, zoals opgenomen in de prestatiedatabank, 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. 97. 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. 98. 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. 99. 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. 100. 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. 101. 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. 102. 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. De minister kan de rubrieken die minstens in het jaarverslag worden opgenomen en de boekhoudings- en rapporteringsregels nader bepalen”.

Art. 103. In artikel 4.133 van hetzelfde besluit worden de woorden “de raad van bestuur” vervangen door de woorden “het bestuursorgaan”.

Art. 104. 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. 105. 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. 106. 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. 107. In artikel 4.138, eerste lid, van hetzelfde besluit, worden de woorden “De raad van bestuur” vervangen door de woorden “Het bestuursorgaan”.

Art. 108. 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. 109. 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. 110. In artikel 4.141 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 111. In artikel 4.142 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 112. 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. 113. 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. 114. 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 onderverhuuring

Art. 4.147. De overeenkomsten voor het huren van woningen 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. 115. In artikel 4.148 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 116. 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. 117. In artikel 4.150, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 118. 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. 119. In artikel 4.152 en 4.153 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 120. In artikel 4.154 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 121. 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 kennisgeving 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 gereede partij een aanvraag aan het agentschap om de overdrachtprijs 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 overdrachtprijs vast.

De gezamenlijke overdrachtprijs 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 aantoonbaar 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. 122. 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 zijzelf of haar rechtsvoorganger vanaf de dag van bekendmaking van dit besluit, 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 verwijlijnteresten 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 herstructurerings 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 VMSW 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. 123. 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. 124. 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. 125. Aan boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, worden een afdeling 3, die bestaat uit artikel 4.160/1, een afdeling 4, die bestaat uit artikel 4.160/3 tot en met artikel 4.160/12, en een afdeling 5 die bestaat uit artikel 4.160/13 toegevoegd, die luiden 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.

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

Onderafdeling 1. — Voorwaarden

Art. 4.160/3. 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.

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

De minister kan in het begrotingsjaar 2016 een subsidie toekennen bestemd voor het aanzuiveren van het overgedragen verlies en voor het opvangen van de verliezen ingevolge het oninvorderbaar worden van huurvoorwaarden.

De minister kan in het begrotingsjaar 2020 een subsidie van ten hoogste 25.000 euro toekennen bij aanwerving van een bijkomend halftijds personeelslid dat gedurende 12 maanden zal ingezet worden om prospecties uit te voeren met het oog op nieuwe inhuurnemingen. De minister bepaalt de wijze waarop de bijkomende personeelskost verbonden aan de aanwerving door het sociaal verhuurkantoor worden aangetoond en stelt de uitbetalingsvoorwaarden vast.

Art. 4.160/4. § 1. 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 4.160/11, 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.

§ 2. Er wordt voor de toepassing van paragraaf 1, eerste lid, 3°, rekening gehouden met kamers, vermeld in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 25°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die de woonmaatschappij op de private huurwoningmarkt inhuurt als ze verhuurd worden in het kader van een samenwerkingsovereenkomst die gesloten is met een erkende welzijnsinstantie.

De aanvullende subsidie-enveloppe wordt toegekend als het aantal woningen respectievelijk meer bedraagt dan vijftig en honderd. Het aantal woningen dat in aanmerking wordt genomen, is het aantal woningen op 1 november van het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend. Dat aantal wordt met een omstandige overzichtstabel bewezen, waaruit blijkt dat de woningen voldoen aan de voorwaarden vermeld in paragraaf 1, tweede lid, en paragraaf 2, eerste lid.

Onderafdeling 2. — Subsidieaanvraag

Art. 4.160/5. De aanvraag van de basissubsidie-enveloppe wordt ingediend bij het agentschap en bevat de bewijzen waaruit blijkt dat aan de subsidievoorwaarden, vermeld in artikel 4.160/4, is voldaan.

De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van drie maanden nadat het agentschap een volledig aanvraagdossier heeft ontvangen en daarvan een ontvangstmelding heeft gestuurd.

Art. 4.160/6. 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 artikel 4.160/4, § 1, eerste lid, 3°.

Art. 4.160/7. De aanvraag van de aanvullende subsidie-enveloppe wordt jaarlijks uiterlijk op 15 november bij het agentschap ingediend en bevat de bewijzen dat aan de subsidievoorwaarden, vermeld in artikel 4.160/4, § 1, is voldaan.

De minister of zijn gemachtigde beslist over de subsidieaanvraag binnen een termijn van drie maanden nadat het agentschap een volledig aanvraagdossier heeft ontvangen en daarvan een ontvangstmelding heeft gestuurd.

Het agentschap betekent het subsidiebesluit over de aanvullende subsidie-enveloppe aan de woonmaatschappij met een afschrift aan de toezichthouder en de vzw HUURpunt of haar rechtsopvolger.

Het subsidiebesluit vermeldt het maximumbedrag van de aanvullende subsidie-enveloppe. De periode waarin de woonmaatschappij in aanmerking komt voor de aanvullende subsidie-enveloppe, gaat in op de eerste dag van het kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin de aanvraag is ingediend en loopt tot en met 31 december van dat kalenderjaar.

De groeisubsidie wordt jaarlijks door de minister of zijn gemachtigde toegekend aan een woonmaatschappij die aantoonbaar dat het in het afgelopen werkingsjaar een groter aantal gesubsidieerde woningen in huur heeft. De groeisubsidie wordt toegekend op basis van de vergelijking van het aantal woningen, vermeld in de twee recentste overzichtstabellen, vermeld in artikel 4.160/6, tweede lid. Gesubsidieerde woningen waarvan de huurovereenkomsten in de loop van het werkingsjaar tussen woonmaatschappijen worden overgedragen vanwege een wijziging in het werkingsgebied, komen niet in aanmerking voor de berekening van de groeisubsidie.

Onderafdeling 3. — Subsidie, uitbetaling van de subsidie en vorming van reserves

Art. 4.160/8. § 1. De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 121.127,86 euro per kalenderjaar voor een woonmaatschappij die minstens 50 woningen en maximaal 99 woningen in huur heeft. De aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt per kalenderjaar 1.586,32 euro per woning voor de 51ste tot en met de 99ste woning.

De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 216.818,78 euro per kalenderjaar voor een woonmaatschappij die minstens 100 woningen in huur heeft. De aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt per kalenderjaar 1.586,32 euro per woning vanaf de 101ste woning tot de 199ste woning.

De basissubsidie-enveloppe bedraagt maximaal 385.000,76 euro per kalenderjaar voor een woonmaatschappij die minstens 200 woningen in huur heeft. De aanvullende subsidie-enveloppe bedraagt per kalenderjaar 1.586,32 euro per woning vanaf de 201ste woning tot de 250ste woning. Vanaf de 251ste woning bedraagt de aanvullende subsidie per kalenderjaar 1.637,49 euro.

De groeisubsidie bedraagt 1586,32 euro per woning.

De subsidie-enveloppes, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, worden verhoogd met een subsidie die bestemd is voor de volledige kost van de beheersvergoeding, die bestaat uit en geplafonneerd is op de bedragen, vermeld in artikel 4.80, § 4, verhoogd met de btw die hierop verschuldigd is.

§ 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 4.160/4, § 1, 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 4.160/10 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. 4.160/9. De basissubsidie-enveloppe, de aanvullende subsidie-enveloppe en de subsidie voor de beheersvergoeding, vermeld in artikel 4.160/8, § 1, tweede en derde lid, worden voor elk volledig kalenderjaar uitbetaald via drie voorschotten:

1° het eerste voorschot bedraagt 40% van het toegestane maximumbedrag, verhoogd met de subsidie voor de beheersvergoeding, vermeld in artikel 4.160/8, § 1, vijfde lid;

2° het tweede voorschot bedraagt 40% van het toegestane maximumbedrag;

3° het derde voorschot bedraagt 10% van het toegestane maximumbedrag.

De voorschotten, vermeld in het eerste lid, worden ambtshalve betaalbaar gesteld bij het begin van elke viermaandelijke periode. De jaarlijkse afrekening wordt uiterlijk op 30 september van het volgende kalenderjaar opgemaakt op basis van de stukken, vermeld in artikel 4.160/11 en de aanvullende stukken die de minister vaststelt met het oog op de uitbetaling van het saldo. De groeisubsidie, vermeld in artikel 4.160/8, § 1, vierde lid, wordt toegekend in de maand december die volgt op de voorlegging van de overzichtstabel, vermeld in artikel 4.160/6, tweede lid, waarmee de woonmaatschappij aantoont dat het aantal in huur genomen woningen is toegenomen.

De basissubsidie-enveloppe voor de maanden tussen de inwerkingtreding van het subsidiebesluit en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar worden berekend in verhouding tot het aantal maanden. Ze worden uitbetaald volgens de voorschottenregeling, vermeld in het eerste lid, per periode van maximaal vier maanden.

De subsidiëring voor de personeelskosten, 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, wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de werkelijke lasten van de bezoldiging van de voltijds of deeltijds tewerkgestelde personeelsleden, met inbegrip van de werkgeverslasten, het vakantiegeld, de eindejaarstoelage en het vervroegde vakantiegeld bij uitdiensttreding. Er wordt rekening gehouden met de anciënniteit in een voltijdse of deeltijdse dagtaak. Als de woonmaatschappij een goedkeuring heeft verkregen, conform artikel 4.160/8, § 5, toont het de loonkosten van het personeel aan door middel van een omstandige afrekeningsnota van de betreffende werkgever. De werkgever houdt de individuele jaarrekening en de loonfiches van de tewerkgestelde personeelsleden ter beschikking voor controle door het agentschap.

Art. 4.160/10. Het niet-aangewende saldo van de subsidie, vermeld in artikel 4.160/3, derde lid, wordt jaarlijks overgedragen en bestemd als reserve voor toekomstige kosten die verbonden zijn aan niet-recupereerbare huurschade of definitief oninbare huurvorderingen 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.

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 frictieleegestand;
- 3° de kosten die verbonden zijn aan waardeverminderingen doordat huurvorderingen oninbaar worden;
- 4° de werkingskosten.

Onderafdeling 4. Jaarverslag en financiële planning

Art. 4.160/11. 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 4.160/3, 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.

Onderafdeling 5. — Sancties

Art. 4.160/12. Met behoud van de toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaringen, af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, kan de minister na gemotiveerd advies van het agentschap of de toezichthouder, nadat hij de woonmaatschappij heeft gehoord en na de kennisgeving daarvan die met een bevelige zending wordt verstuurd, de uitbetaling van de subsidies stopzetten en de al uitbetaalde subsidies terugvorderen als de Vlaamse Regering een van de sancties oplegt, vermeld in artikel 4.51 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met behoud van de toepassing van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaringen, af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen, zal de minister na gemotiveerd advies van het agentschap of de toezichthouder, nadat hij de woonmaatschappij heeft gehoord en na de kennisgeving daarvan die met een bevelige zending wordt verstuurd, de uitbetaling van de subsidies stopzetten en de al uitbetaalde subsidies terugvorderen als:

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

Afdeling 5. — Algemene bepaling over steunmaatregelen

Art. 4.160/13. 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, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen is van toepassing op:

- 1° de subsidies vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, afdeling 1 en afdeling 2;
- 2° de subsidies vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 4.1,
- 3° de subsidies vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, afdeling 4;
- 4° de subsidies vermeld in boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 7.

De VMSW voert op geregelde tijdstippen, en ten minste om de twee jaar, controles op overcompensatie uit. In het geval van een overcompensatie vordert 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 op het voor die periode te betalen compensatiebedrag in mindering worden gebracht."

Art. 126. 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. 127. Aan boek 4, deel 1, titel 3, van hetzelfde besluit wordt een hoofdstuk 7, dat bestaat uit artikel 4.161/1 tot en met 4.161/2, toegevoegd, dat luidt als volgt:

“HOOFDSTUK 7. Subsidiëring ondersteuningsstructuur

Art. 4.161/1. § 1. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de minister een subsidie voor de personeels- en werkingskosten, vermeld in artikel 4.59 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, toekennen van maximaal 329.000 euro voor een volledig werkingsjaar. De subsidie wordt besteed aan de werkings- en personeelskosten die verbonden zijn aan de uitvoering van de hierna vermelde opdrachten van de vzw HURpunt of haar rechtsopvolger:

1° de woonmaatschappijen ondersteunen bij de uitvoering van hun opdrachten vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, door de volgende taken op te nemen:

a) in samenspraak met de VMSW het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de woonmaatschappijen voorbereiden, organiseren en coördineren;

b) vorming en intervisie uitwerken en aanbieden, en tools aanreiken, behalve over regelgeving, financieel beheer, ICT en databeheer;

c) de woonmaatschappijen die ondersteuning bij hun administratieve werking vragen, proactief begeleiden;

2° een jaarlijkse analyse opmaken van de werking van de woonmaatschappijen op basis van de jaarrapportgegevens;

3° de werking van de woonmaatschappijen, in het kader van hun opdrachten vermeld in artikel 4.40, 4° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, promoten bij private investeerders en projectontwikkelaars;

4° het Overlegplatform VMSW-HURpunt organiseren en het secretariaat ervan verzorgen.

De subsidie wordt toegekend op voorwaarde dat de vzw HURpunt of haar rechtsopvolger zich ertoe verbindt om de opgesomde opdrachten uit te voeren voor alle woonmaatschappijen.

De subsidie wordt toegekend voor een periode van vijf werkingsjaren. De minister kan, op voorstel van het agentschap, de subsidiëring van het project eenzijdig en effectief stopzetten of herzien als wordt vastgesteld dat de realisatie van doelstellingen in het gedrang komt.

§ 2. De subsidie wordt voor elk volledig kalenderjaar uitbetaald via drie voorschotten van elk 30% op het toegestane maximumbedrag. De voorschotten worden ambtshalve betaalbaar gesteld door het agentschap bij het begin van elke periode van vier maanden. Ze worden afgetrokken bij de afrekening van de subsidie voor elk kalenderjaar nadat de minister het jaarverslag over de werking heeft goedgekeurd en nadat de stukken, vermeld in artikel 4.161/2, § 2, zijn gecontroleerd.

De subsidiëring voor de personeelskosten wordt bij de jaarlijkse afrekening berekend op grond van de werkelijke lasten van de bezoldiging van de voltijds of deeltijds tewerkgestelde personeelsleden, met inbegrip van de werkgeverslasten, het vakantiegeld, de eindejaarstoelage, het vervroegde vakantiegeld en opzeggingsvergoedingen bij uitdiensttreding.

§ 3. De subsidie voor de maanden tussen de datum van de inwerkingtreding van dit besluit en 1 januari van het eerste volledige kalenderjaar wordt berekend in verhouding tot het aantal maanden. Ze wordt uitbetaald volgens de voorschottenregeling, vermeld in paragraaf 2, per periode van maximaal vier maanden.

§ 4. Het bedrag vermeld in paragraaf 1, eerste lid, wordt jaarlijks geïndexeerd. Het loonaandeel wordt geïndexeerd conform de wet van 1 maart 1977 houdende inrichting van een stelsel waarbij sommige uitgaven in de overheidssector aan het indexcijfer van het Rijk gekoppeld worden, zoals gewijzigd door het koninklijk besluit nr. 178 van 30 december 1982 en met behoud van de toepassing van artikel 2 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen. Het is gekoppeld aan de spilindex die van toepassing is op 1 januari 2019. Het niet-loonaandeel wordt geïndexeerd volgens de indexatieparameter voor de werkingskredieten die in de begrotingsinstructies is opgenomen.

Art. 4.161/2. De vzw of haar rechtsopvolger voert een boekhouding conform het koninklijk besluit van 21 oktober 2018 tot uitvoering van de artikelen III.82 tot en met III.95 van het wetboek van Economisch recht met inbegrip van de relevante bepalingen van de wet van 17 juli 2013 houdende invoeging van Boek III “Vrijheid van vestiging, dienstverlening en algemene verplichtingen van de ondernemingen”, in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan boek III en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan boek III, in boeken I en XV van het Wetboek van Economisch Recht en de uitvoeringsbesluiten ervan. Als de werking van de vzw HURpunt of haar rechtsopvolger die verband houdt met de opdrachten, vermeld in artikel 4.161/1, § 1, deel uitmaakt van een breder opdrachtenpakket, wordt een analytische boekhouding gevoerd. De activa en passiva en de kosten en opbrengsten die verband houden met de uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 4.161/1, § 1, kunnen worden afgezonderd in de balans en de resultatenrekening.

Vzw HURpunt bezorgt jaarlijks uiterlijk op 31 maart de volgende stukken aan het agentschap:

1° een gedetailleerde afrekening van de kosten en opbrengsten van haar werking die verband houdt met de opdrachten, vermeld in artikel 4.161/1, § 1, over het voorbije kalenderjaar en een begroting voor het lopende kalenderjaar, die goedgekeurd is door het bevoegde bestuursorgaan;

2° een gedetailleerde afrekening van de personeelskosten in de gesubsidieerde periode, met een afschrift van de RSZ-staten van de tewerkgestelde personeelsleden;

3° een jaarverslag over de eigen activiteiten en de resultaten van de opdrachten, vermeld in artikel 4.161/1, § 1;

4° de balans en resultatenrekening waarmee de activa en passiva en de kosten en opbrengsten die verband houden met de uitvoering van de opdrachten, vermeld in artikel 4.161/1, § 1, worden aangetoond.

§ 2. Het agentschap is belast met de controle op de stukken, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, 1° en 2°. Het maakt een ontwerp op van een afrekening als vermeld in artikel 4.161/1, § 2.”

Art. 128. In boek 4, deel 1, van hetzelfde besluit wordt titel 4 opgeheven.

Art. 129. 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. 130. Artikel 4.187 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 131. In artikel 4.188, eerste lid, van hetzelfde besluit worden punt 1°, 2°, 3° en 5° opgeheven.

Art. 132. Artikel 4.189 tot en met artikel 4.194 van hetzelfde besluit worden opgeheven.

Art. 133. In artikel 4.237, 1°, van hetzelfde besluit worden de woorden “de raad van bestuur” vervangen door de woorden “het bestuursorgaan”.

Art. 134. In artikel 4.239, § 3, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 135. In artikel 4.241 van hetzelfde besluit worden de woorden “de raad van bestuur” vervangen door de woorden “het bestuursorgaan”.

Art. 136. 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. 137. 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. 138. 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. 139. 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. 140. Artikel 5.43 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 141. In artikel 5.45 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 142. Artikel 5.48 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 143. Artikel 5.49 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 144. 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 2, tweede lid, wordt de zinsnede “het beschikbare krediet, vermeld in artikel 5.48, en” opgeheven;

5° in paragraaf 3 worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

6° in paragraaf 4 worden punt 1° en punt 4° opgeheven;

7° in paragraaf 4 wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° 650 euro per wooneenheid die aangesloten is op de geoptimaliseerde collectieve verwarmingsinstallatie;”;

8° paragraaf 5 wordt opgeheven;

9° in paragraaf 6 wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“§ 6. De subsidiebedragen, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, en paragraaf 4, mogen onderling en met andere energieprestatiebevorderende voordelen en subsidies gecumuleerd worden, zolang die samen de totale gefactureerde kostprijs van de werkzaamheden die betrekking hebben op de subsidiabele maatregelen, inclusief btw, niet overschrijden. Als de subsidiebedragen, gecumuleerd met andere voordelen en subsidies, de totale gefactureerde kostprijs overschrijden, zullen de subsidiebedragen verminderd worden tot het verschil van de totale gefactureerde kostprijs en de gecumuleerde andere voordelen en subsidies.”

Art. 145. In artikel 5.51, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede “, § 1, eerste lid” wordt opgeheven;

2° in punt 1° worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

3° in punt 1° worden de woorden “of het VWF” opgeheven.

Art. 146. 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° paragraaf 2 wordt opgeheven.

Art. 147. 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. 148. Artikel 5.54 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 149. Artikel 5.55 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 150. 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. 151. In artikel 5.71 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 152. 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. 153. 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. 154. 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. 155. In artikel 5.75 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 156. 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 referentie jaren 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 referentie jaren 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. 157. 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. 158. 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. 159. 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. 160. Aan boek 5, deel 2, van hetzelfde besluit wordt een titel 4/1, dat bestaat uit artikel 5.79/1, toegevoegd, dat luidt als volgt:

Titel 4/1. Algemene bepaling over steunmaatregelen

“Art. 5.79/1. 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, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen is van toepassing op de subsidies vermeld in boek 5, deel 2, titel 1 tot en met titel 4.

De VMSW voert op geregelde tijdstippen, en ten minste om de twee jaar, controles op overcompensatie uit. In het geval van een overcompensatie vordert 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 op het voor die periode te betalen compensatiebedrag in mindering worden gebracht.”

Art. 161. 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. 162. 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. 163. In artikel 5.102 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 164. 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. 165. 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. 166. In artikel 5.129, § 2, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “De raad van bestuur” vervangen door de woorden “Het bestuursorgaan”.

Art. 167. 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. 168. 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. 169. 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. 170. 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. 171. 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. 172. 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. 173. 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. 174. In artikel 5.172, derde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “het SVK” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”.

Art. 175. 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. 176. 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 nabijge 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. 177. 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. 178. 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. 179. 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. 180. 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. 181. 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. 182. 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. 183. In artikel 5.191, § 4 en § 5, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “het SVK” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”.

Art. 184. In artikel 5.193, § 1, van hetzelfde besluit worden de woorden “het SVK” vervangen door de woorden “de woonmaatschappij”.

Art. 185. 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. 186. 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. 187. 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. 188. In artikel 5.217, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 189. 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. 190. 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. 191. In artikel 5.222 en 5.223, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 192. 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 huurwoning, 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 programmaticacyclus als voor een project als vermeld in artikel 4.15, § 1, eerste lid, 3°.”

Art. 193. In artikel 5.227, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 194. In artikel 5.230, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 195. 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. 196. 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. 197. In artikel 5.234 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 198. In artikel 5.235, 5° en 6°, worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 199. 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. 200. 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. 201. In artikel 5.240 van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 202. In artikel 5.241, tweede en derde lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 203. In artikel 5.242, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 204. 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. 205. 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. 206. Artikel 7.13 van hetzelfde besluit wordt opgeheven.

Art. 207. In artikel 7.16, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 208. In artikel 7.18 van hetzelfde besluit wordt de zinsnede “bijlage 23” vervangen door de zinsnede “bijlage 24”.

Art. 209. In artikel 7.19, tweede lid, van hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 210. Artikel 7.20 en 7.21 van hetzelfde besluit worden opgeheven.

Art. 211. In artikel 7.29, eerste lid, van hetzelfde besluit wordt het jaartal “2019” vervangen door het jaartal “2023”.

Art. 212. In artikel 7.40 van hetzelfde besluit wordt het woord “SVK” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 213. In bijlage 1 bij hetzelfde besluit worden de woorden “sociaal verhuurkantoor” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 214. In bijlage 7 bij hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 215. In artikel 1, tweede lid, van bijlage 9 bij hetzelfde besluit worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 216. 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. 217. Bijlage 10 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 218. Bijlage 11 bij hetzelfde besluit wordt vervangen door bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 219. In artikel 5 van bijlage 12 bij hetzelfde besluit wordt het derde lid opgeheven.

Art. 220. 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. 221. In bijlage 18 bij hetzelfde besluit worden de woorden “de raad van bestuur” telkens vervangen door de woorden “het bestuursorgaan”.

Art. 222. 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. 223. § 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. 224. De tijdelijke erkenning, vermeld in artikel 223, 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 223, § 4, en uiterlijk tot en met 30 juni 2023.

Art. 225. § 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. 226. § 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, 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.

§ 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*.

Art. 227. In afwijking van artikel 226 zijn artikel 4.4/1, 4.4/2, 4.4/3, 4.4/4, 4.4/5, 4.4/6 en 4.4/8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, vermeld in artikel 226.

In afwijking van artikel 226, § 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, van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 226 van dit besluit.

Art. 228. 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 223 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, vóór 1 januari 2023 komt 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 223 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. 229. 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. 230. 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. 231. 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. 232. 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. 233. 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. 234. 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. 235. 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. 236. 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. 237. 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 4.160/10 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. 238. Tot 30 juni 2023 worden de erkende sociale verhuurkantoren die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappijen, voor de toepassing van artikel 4.161/1, § 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelijkgesteld met een woonmaatschappij.

Art. 239. 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. 240. 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, OCMW's, welzijnsverenigingen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden als vermeld in deel 3, titel 3, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Art. 241. 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. 242. 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 verminderd met het resultaat van de volgende berekening: 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. 243. 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. 244. 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. 245. 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. 246. Tot 30 juni 2023 worden sociale huisvestingsmaatschappijen voor de toepassing van 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, gelijkgesteld met woonmaatschappijen.

Art. 247. Tot 30 juni 2023 worden sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren voor de toepassing van artikel 5.6.1, eerste lid, 9°, artikel 5/1.5.1, artikel 6.4.1/8, artikel 6.4.1/9, eerste lid, 5°, artikel 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, gelijkgesteld met woonmaatschappijen.

Art. 248. Tot 30 juni 2023 worden sociale verhuurkantoren voor de toepassing van artikel 3.1.0.0.3, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, gelijkgesteld met woonmaatschappijen

Art. 249. Tot 30 juni 2023 worden sociale huisvestingsmaatschappijen voor de toepassing van artikel 11.2.10, eerste lid, 2°, van het Onroerendergoedbesluit van 16 mei 2014, gelijkgesteld met woonmaatschappijen.

Art. 250. 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. 251. 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. 252. Vanaf de datum die de Vlaamse Regering zal bepalen, 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.

Art. 253. Artikel 23, 3°, artikel 27, 2°, artikel 35, 1° en 3°, artikel 43, artikel 54, 1°, artikel 136, 2°, artikel 143, 2°, artikel 144, 3°, artikel 145, 2°, artikel 146, 2° artikel 147, 2°, en artikel 150, 2°, treden in werking op 1 januari 2023.

Artikel 250 en 251 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. 254. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 17 december 2021.

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

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

Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 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 verantwoordelijk zijn 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 aanbrenge, 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 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen.

Brussel, 17 december 2021

De minister-president van de Vlaamse Regering,

J. JAMBON

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

M. DIEPENDAELE

Bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 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 aantoonbaar dat er externe factoren zijn die verantwoordelijk zijn 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 aanbrenge, 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 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 redenen 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 uittreedende 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 uittreedende 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 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen

Brussel, 17 december 2021.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

J. JAMBON

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

M. DIEPENDAELE

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2022/40494]

17 DECEMBRE 2021. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant divers arrêtés relatifs au logement**Fondement juridique**

Le présent arrêté est fondé sur :

- la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, article 20, modifié par la loi spéciale du 16 juillet 1993 ;
- le Décret sur l'Énergie du 8 mai 2009, article 8.2.1 et article 8.3.1/1, inséré par le décret du 17 février 2017 et modifié par les décrets des 30 octobre 2010, 16 décembre 2018 et 9 juillet 2021 ;
- le Code flamand de l'Aménagement du Territoire du 15 mai 2009, article 5.4.3, modifié par le décret du 25 avril 2014 et par l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 juillet 2020, ratifié par le décret du 9 juillet 2021 ;
- le décret du 15 juillet 2011 fixant les règles générales auxquelles dans la Communauté flamande et la Région flamande des obligations de planning et de rapportage périodiques peuvent être imposées à des administrations locales, article 4, § 1^{er} ;
- le Décret relatif au patrimoine immobilier du 12 juillet 2013, article 10.2.2, remplacé par le décret du 13 juillet 2018 ;
- le Code flamand de la Fiscalité du 13 décembre 2013, article 3.1.0.0.6, remplacé par le décret du 22 juin 2018 ;
- le Décret de gouvernance du 7 décembre 2018, l'article III.5.
- le Code flamand du Logement de 2021, article 1.3, § 1^{er}, modifié par le décret du 9 juillet 2021, article 2.4, articles 2.27 et 3.12, modifiés par le décret du 9 juillet 2021, article 4.1/1, inséré par le décret du 9 juillet 2021, article 4.2, § 1^{er}, article 4.13, § 2, article 4.16, modifié par le décret du 9 juillet 2021, article 4.17, alinéa premier, 2°, 6° et 11°, article 4.19, alinéa premier, 3°, modifié par le décret du 9 juillet 2021 articles 4.20 et 4.21, modifiés par le décret du 9 juillet 2021, article 4.25, 4°, articles 4.27 et 4.31, modifiés par le décret du 9 juillet 2021, articles 4.36 et 4.37, remplacés par le décret du 9 juillet 2021, article 4.38, § 4, § 6 et § 7, insérés par le décret du 9 juillet 2021, articles 4.39/1, 4.39/2, 4.39/4, 4.39/5, § 3, § 4 et § 7, et article 4.39/6, inséré par le décret du 9 juillet 2021, article 4.40, 4°, 5° et 6°, remplacés par le décret du 9 juillet 2021, articles 4.42, 4.43 et 4.45, § 7, remplacés par le décret du 9 juillet 2021, article 4.46/7, 4°, remplacé par le décret du 9 juillet 2021, article 4.46/9, article 4.46/10 et article 4.46/11, inséré par le décret du 9 juillet 2021, article 4.47, alinéa premier, remplacé par le décret du 9 juillet 2021, article 4.48, alinéa trois, inséré par le décret du 9 juillet 2021, articles 4.50, 4.51, alinéa premier, 1°, 2° et 7°, remplacés par le décret du 9 juillet 2021, article 4.53/2, article 4.53/3 et article 4.53/4, inséré par le décret du 9 juillet 2021, article 4.64, article 4.79, modifié par le décret du 9 juillet 2021, article 5.20, article 5.21, article 5.22, article 5.33, article 5.53, article 5.65, article 5.68, article 5.69, article 5.71, article 5.73, article 5.74, article 5.75, article 5.75/1, inséré par le décret du 19 novembre 2021 modifiant le Décret sur l'Énergie du 8 mai 2009 et le Code flamand du Logement de 2021, article 5.91 et article 5.106, § 1^{er}, modifié par le décret du 9 juillet 2021 ;
- le décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement, articles 72, 202, 203, 205, § 2 et § 7, 206, 214 et 216.

Formalités

Les formalités suivantes sont remplies :

- Le ministre flamand compétent pour le budget a donné son accord le 11 octobre 2021.
- Le Conseil d'État a donné son avis 70.325/3 le 25 novembre 2021, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa premier, 2°, des lois sur le Conseil d'État coordonnées le 12 janvier 1973.

Initiateur

Le présent arrêté est proposé par le Ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier.

Après délibération,

LE GOUVERNEMENT FLAMAND ARRÊTE :

CHAPITRE 1^{er}. — *Modifications de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 décembre 2005 portant création de l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique « Wonen-Vlaanderen » (Habitat Flandre)*

Article 1^{er}. À l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 décembre 2005 portant création de l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique « Wonen-Vlaanderen » (Habitat Flandre), remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 mars 2012 et modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 15 juillet 2016, 17 juillet 2020 et 11 septembre 2020, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° dans l'alinéa premier, 9°, les mots « sociétés de logement social », 9°, sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;
- 2° dans l'alinéa deux, 9°, b), les mots « offices de location sociale » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

CHAPITRE 2. — *Modification de l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 juillet 2009 relatif à l'attestation déclarative de l'existence, de la non-existence ou de la déchéance du droit à l'habitation au sens de l'article 5.4.3 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire.*

Art. 2. Dans l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 juillet 2009 relatif à l'attestation déclarative de l'existence, de la non-existence ou de la déchéance du droit à l'habitation au sens de l'article 5.4.3 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

CHAPITRE 3. — *Modifications de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010*

Art. 3. À l'article 1.1.1, § 2, de l'arrêté relatif à l'Énergie du 19 novembre 2010, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 septembre 2021, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° le point 99° est abrogé ;
- 2° il est inséré un point 108°/3 : « 108°/3 Société de logement : la société telle que visée à l'article 4.36, § 1^{er}, du Code flamand du Logement de 2021 ».

Art. 4. Dans l'article 5.6.1, alinéa premier, 9°, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 septembre 2012, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 5. Dans l'article 5/1.5.1 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 1^{er} février 2019, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 6. À l'article 6.4.1/8 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 septembre 2011, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa premier, 5°, les mots « d'une société de logement social ou d'un office de location sociale » sont remplacés par les mots « d'une société de logement » ;

2° dans l'alinéa quatre, la phrase « Cependant, les sociétés de logement social ne sont pas éligibles à l'accompagnement pour l'exécution d'investissements visant à économiser de l'énergie. » est remplacée par la phrase « Les sociétés de logement ne sont éligibles à l'accompagnement pour l'exécution d'investissements visant à économiser de l'énergie que pour la location conformément à l'article 4.40, 4°, du Code flamand du Logement de 2021. ».

Art. 7. Dans l'article 6.4.1/9, alinéa premier, 5°, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 septembre 2012 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 novembre 2013, les mots « un office de location sociale » sont remplacés par les mots « une société de logement ».

Art. 8. L'article 6.4.1/9, alinéa trois, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 septembre 2012 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 novembre 2013 est remplacé par ce qui suit :

« Les sociétés de logement n'entrent en ligne de compte que pour des logements, des unités de logement et des bâtiments de logements loués conformément à l'article 4.40, 4°, du Code flamand du Logement de 2021. ».

Art. 9. L'article 6.4.1/9/1, alinéa deux, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 7 septembre 2012 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 novembre 2013, est remplacé par ce qui suit :

« Les sociétés de logement n'entrent en ligne de compte que pour des logements, des unités de logement et des bâtiments de logements loués conformément à l'article 4.40, 4°, du Code flamand du Logement de 2021. ».

Art. 10. Dans l'article 7.9.2, § 2, alinéa quatre, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 2017, les mots « agence de location sociale » sont remplacés par les mots « société de logement ».

CHAPITRE 4. — *Modification de l'arrêté relatif au Code flamand de la Fiscalité du 20 décembre 2013*

Art. 11. Dans l'article 3.1.0.0.3, 1°, de l'arrêté relatif au Code flamand de la Fiscalité du 20 décembre 2013, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 avril 2019, les mots « agences de location sociale » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » et le membre de phrase « l'article 2.1.4.0.1, § 2, alinéa 1^{er}, 5°, » est remplacé par le membre de phrase « l'article 2.1.4.0.1, § 2, alinéa premier, 3°, ».

CHAPITRE 5. — *Modification de l'Arrêté relatif au patrimoine immobilier du 16 mai 2014*

Art. 12. Dans l'article 11.2.10, alinéa premier, 2°, de l'Arrêté relatif au patrimoine immobilier du 16 mai 2014, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 décembre 2018, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

CHAPITRE 6. — *Modifications de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021*

Art. 13. Dans l'article 1.2, alinéa premier, de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 25 septembre 2020 et 18 décembre 2020, les modifications suivantes sont apportées :

1° au point 17°, a), les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

2° au point 17°, a), les points 2) et 3) sont remplacés par ce qui suit :

« 2) l'organe d'administration ;

3) l'organe de gestion journalière ; » ;

3° au point 17°, b), les mots « règlement d'ordre intérieur » sont remplacés par les mots « règlement intérieur » ;

4° au point 19°, les mots « agence immobilière sociale » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

5° au point 21°, les mots « règlement d'ordre intérieur » sont remplacés par les mots « règlement intérieur » et les mots « le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « l'organe d'administration » ;

6° au point 21°, les mots « l'organe de gestion journalière ou » sont insérés entre le mot « par » et les mots « le comité de direction » ;

7° au point 65°, les mots « le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « l'organe d'administration » ;

8° au point 78°, le membre de phrase « , société de logement social ou agence locative sociale (SVK) » est remplacé par les mots « ou société de logement » ;

9° au point 95°, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

10° au point 101°, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

11° au point 106°, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement » ;

12° au point 116°, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

13° le point 130° est abrogé ;

14° au point 131°, les mots « agence immobilière sociale » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 14. Dans l'article 2.7, 5°, b), du même arrêté, les mots « sociétés de logement social et la SVK » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 15. Dans l'article 2.14, alinéa deux, 5°, du même arrêté, les mots « les sociétés de logement social actives » sont remplacés par les mots « la société de logement active ».

Art. 16. Dans l'article 2.15, alinéa deux, 7° et 8°, du même arrêté, les mots « la SVK » sont remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 17. Dans l'article 2.16, alinéa premier, 5°, b), du même arrêté, les mots « société de logement social et auprès d'une SVK » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 18. Dans l'article 2.45, 1°, du même arrêté, le mot « SVK » est remplacé par les mots « société de logement ».

Art. 19. À l'article 2.48 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° au point 1°, le membre de phrase « , les sociétés de logement social ou les « SVK » » est remplacé par les mots « ou les sociétés de logement » ;

2° au point 2°, phrase introductive, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 20. Dans l'article 3.23, 5°, du même arrêté, le membre de phrase « « SVK » » est remplacé par les mots « société de logement ».

Art. 21. Dans l'article 3.40, 5°, du même arrêté, le membre de phrase « « SVK » » est remplacé par les mots « société de logement ».

Art. 22. Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 22 janvier 2021, avant l'article 4.1, il est inséré un intitulé, rédigé comme suit :

« Chapitre 1^{er}. Normes et directives techniques de construction et conceptuelles ».

Art. 23. À l'article 4.1 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans la phrase introductive, les mots « du présent titre » sont remplacés par les mots « du présent chapitre » ;

2° au point 2°, c), les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

3° au point 2°, les points d) à f) sont abrogés.

Art. 24. Dans l'article 4.2, alinéa trois, du même arrêté, le membre de phrase « ou de logements locatifs sociaux financés de la manière visée à l'article 4.10, 2°, h), » est inséré entre les mots « ou de logements locatifs modestes » et le mot « seul ».

Art. 25. Dans l'article 4.4, § 1^{er}, alinéa deux, 4°, du même arrêté, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 26. Le livre 4, partie 1, titre 1, du même arrêté est complété par un chapitre 2, qui comprend les articles 4.4/1 à 4.4/4 inclus, rédigé comme suit :

« Chapitre 2. Obligation de réinvestissement

Art. 4.4/1. § 1^{er}. Un initiateur tel que visé à l'article 4.13, § 1^{er}, alinéa premier, du Code flamand du Logement de 2021 remplit l'obligation de réinvestissement, visée à l'article 4.1/1 du code précité, en réinvestissant la valeur vénale du logement locatif social dans le secteur du logement social, de l'une (ou d'une combinaison) des manières suivantes :

1° la réalisation et le maintien de logements locatifs sociaux, visés à l'article 5.37, § 1^{er}, alinéa premier, du présent arrêté ;

2° l'aménagement ou l'adaptation d'infrastructures de logement, visés à l'article 5.57, alinéa premier, du présent arrêté ;

3° l'investissement dans les frais de fonctionnement et d'entretien de la société de logement ;

4° le renforcement de la viabilité financière de la société de logement si la VMSW l'estime nécessaire sur la base de son évaluation de la solvabilité de la société de logement ;

5° le remboursement anticipé des emprunts contractés auprès de la VMSW, du Fonds de Financement ou Vlabinvest apb, pour le financement du logement locatif social, visé à l'article 4.1/1, alinéa premier, du code précité ;

6° un apport dans la société de logement.

§ 2. Sauf dans le cas visé au paragraphe 1^{er}, 4°, les sociétés de logement réinvestissent au moins 50 % de la valeur vénale restant après le remboursement éventuel des prêts encore en cours sur le logement locatif social, visé à l'article 4.1/1, alinéa premier, du Code flamand du Logement de 2021, dans des opérations de réalisation et de maintien de logements locatifs sociaux tels que visés à l'article 5.37, § 1^{er}, alinéa premier, du présent arrêté.

§ 3. En cas de vente du logement locatif social, la valeur vénale est déterminée conformément à la définition visée à l'article 1.3, § 1^{er}, alinéa premier, 57°, du Code flamand du Logement de 2021. En cas de cessation de la location sociale ou de changement d'affectation du logement locatif social, la valeur vénale est déterminée par un rapport d'expertise tel que visé à l'article 4.5 du code précité.

Art. 4.4/2. En application de l'article 4.4/1, § 2, les sociétés de logement peuvent réinvestir les autres 50 % de la valeur vénale restant après le remboursement éventuel des prêts déjà en cours sur le logement locatif social, de la manière prévue à l'article 4.4/1, § 1^{er}, 3°.

Lors de l'approbation de la planification financière annuelle, la société de logement justifie l'objectif de chaque montant à réinvestir en application de l'alinéa premier.

Dans le rapport annuel, la société de logement rend compte des affectations effectives, visées à l'alinéa deux.

Art. 4.4/3. En exécution de l'article 4.4/1, § 1^{er}, 4°, l'organe de la VMSW qui évalue la solvabilité en exécution des articles 4.38 et 4.65, détermine le montant qui est ou sera généré à l'occasion de l'obligation de réinvestissement, qui peut être affecté au renforcement de la viabilité financière, ainsi que les conditions éventuelles à respecter à cet effet.

Les conditions doivent faire partie d'un plan d'approche, adopté par la société de logement et l'organe de la VMSW, visé à l'alinéa premier, qui comprend des propositions concrètes et mesurables qui entraîneront une amélioration de la viabilité financière, et dont la mise en œuvre sera suivie par l'organe de la VMSW compétent, en exécution des articles 4.38 et 4.65, pour le suivi de la situation financière de l'initiateur.

Art. 4.4/4. Un apport dans la société de logement, tel que décrit à l'article 4.4/1, § 1^{er}, 6°, peut prendre la forme soit d'un apport d'une somme d'argent contre l'émission d'actions par la société de logement, telle que visée à l'article 1:8 du Code des sociétés et des associations, soit d'une subvention en capital.

Les actions que l'initiateur reçoit en échange de l'apport d'une somme d'argent peuvent rapporter un dividende qui s'élève au maximum à la moitié du taux d'intérêt visé à l'article 4.46/3, 3°, du Code flamand du Logement de 2021.

En cas de cession de ces actions, quelle qu'en soit la cause, l'initiateur peut recevoir comme prix ou part de retrait au maximum la valeur nominale de l'apport à l'actif de la société de logement effectivement versé par l'actionnaire et non encore remboursé, telle qu'enregistrée au moment de l'apport. En cas de démission ou d'exclusion de l'initiateur,

ou de dissolution de la société de logement, la part de retrait, respectivement la valeur nominale reprise de l'apport à l'actif de la société de logement effectivement versé par l'actionnaire et non encore remboursé, telle qu'enregistrée au moment de l'apport par l'initiateur, est réinvestie conformément à l'article 4.1/1 du code précité.

Art. 4.4/5. Le ministre peut arrêter les modalités selon lesquelles les initiateurs peuvent réinvestir selon les manières visées à l'article 4.4/1, § 1^{er}, 3^o, 4^o et 6^o.

Art. 4.4/6. L'initiateur démontre qu'il a satisfait à l'obligation de réinvestissement, visée à l'article 4.1/1 du Code flamand du Logement de 2021 en fournissant une justification annuelle dans le rapport annuel de l'évolution de l'obligation de réinvestissement.

Un réinvestissement par des sociétés de logement tel que visé à l'article 4.4/1, § 1^{er}, 1^o et 2^o, vaut uniquement si toutes les conditions suivantes sont remplies :

1^o l'émission se déroule par le biais du compte courant de l'initiateur auprès de la VMSW ;

2^o l'émission visée au point 1^o porte sur une partie non subventionnée d'une opération.

Art. 4.4/7. En application de l'article 4.1/1, alinéa quatre, du Code flamand du Logement de 2021, les communes, CPAS, associations d'aide sociale et partenariats intercommunaux peuvent introduire un recours contre l'imposition d'une amende administrative auprès du ministre, au moyen d'une requête motivée.

Dans les quinze jours de la réception de la requête, le ministre informe le demandeur de sa décision d'acceptation ou de rejet du recours. À défaut de notification par le ministre dans le délai prescrit, le ministre est censé avoir autorisé la requête.

Le demandeur peut introduire un recours contre la décision visée à l'alinéa deux, conformément aux lois sur le Conseil d'État, coordonnées par l'arrêté royal du 12 janvier 1973.

Art. 4.4/8. À l'exception du Fonds flamand du Logement, le cédant, visé à l'article 4.38, § 7, alinéa deux, du Code flamand du Logement de 2021, utilise les moyens restants conformément aux dispositions du présent chapitre. Les sociétés de logement réinvestissent les moyens restants d'un transfert tel que visé à l'article 4.38, § 7, alinéa deux, du code précité, dans les limites des plafonds des prix subventionnables des opérations pour la réalisation et le maintien de logements locatifs sociaux, visés à l'article 5.37, § 1^{er}, alinéa premier, du présent arrêté.

Le ministre arrête les modalités relatives à l'affectation des moyens restants, visés à l'article 4.38, § 7, alinéa deux, du Code flamand du Logement de 2021, par le Fonds flamand du Logement. ».

Art. 27. À l'article 4.10, 4^o, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1^o au point c), les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

2^o les points d) à f) sont abrogés.

Art. 28. L'article 4.15, § 1^{er}, alinéa cinq, du même arrêté, est complété par la phrase suivante :

« Cette concertation locale sur le logement peut avoir lieu par voie numérique ou par e-mail. ».

Art. 29. Dans l'article 4.18 du même arrêté, il est inséré un paragraphe 1/1, rédigé comme suit :

« § 1/1. Une commune peut, après concertation avec l'initiateur, décider d'échanger un ou plusieurs autres projets sur son territoire, qui sont repris dans la liste des projets, contre un autre projet portant au maximum sur le même nombre de logements locatifs sociaux, et pour lequel une évaluation locale du logement telle que visée à l'article 4.16, § 1^{er}, alinéa premier, a été demandée, à condition que l'autre projet appartienne à l'une des catégories de projets visées à l'article 4.16, § 1^{er}, alinéa deux, 1^o, 2^o et 3^o. Pour ce projet, la commune effectue une évaluation locale du logement qui ne concerne que les matières mentionnées à l'article 4.16, § 1^{er}, alinéa premier, 1^o et 3^o.

La possibilité visée à l'alinéa premier ne s'applique que jusqu'à ce qu'une opération qui fait partie du projet ait parcouru la phase de l'inscription dans le planning pluriannuel ou une phase ultérieure. ».

Art. 30. Dans l'article 4.20 du même arrêté, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 31. Dans l'article 4.23 du même arrêté, le paragraphe 1^{er} est remplacé par ce qui suit :

« § 1^{er}. La VMSW prend une décision quant à l'inscription dans le planning pluriannuel d'opérations de construction et d'investissement, qui sont en principe susceptibles d'inscription dans le planning pluriannuel compte tenu du cadre financier.

Un appel ACMP dont l'avant-projet a reçu un avis favorable de la VMSW et qui peut accéder à la phase de négociation, est en principe susceptible d'inscription dans le planning pluriannuel.

La VMSW introduit dans le Portail de projets la décision quant à l'inscription d'une opération de construction ou d'investissement dans le planning pluriannuel. La VMSW informe l'initiateur de la décision. ».

Art. 32. Dans le livre 4, partie 1, titre 2, chapitre 2, section 1, sous-section 4, section 4, du même arrêté, il est inséré un article 4.27/1, rédigé comme suit :

« Art. 4.27/1. Lors de la demande d'affectation au budget annuel, l'initiateur informe la VMSW des dépenses qu'il souhaite engager par le biais du compte courant dans le cadre de l'obligation de réinvestissement, conformément aux modalités visées au titre 1^{er}, chapitre 2. ».

Art. 33. À l'article 4.28 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1^o le paragraphe 1^{er} est complété par un alinéa 7, rédigé comme suit :

« Si la VMSW estime que la demande d'affectation au budget annuel est incomplète, elle demande des documents ou informations supplémentaires à l'initiateur. Dans ce cas, le délai visé à l'alinéa six est suspendu. Le délai précité reprend son cours le septième jour après que la VMSW a reçu tous les documents ou informations supplémentaires. » ;

2^o le paragraphe 2 est complété par un alinéa quatre, rédigé comme suit :

« Si la VMSW estime que la demande d'affectation au budget annuel est incomplète, elle demande des documents ou informations supplémentaires à l'initiateur. Dans ce cas, le délai visé à l'alinéa trois est suspendu. Le délai précité reprend son cours le septième jour après que la VMSW a reçu tous les documents ou informations supplémentaires. ».

Art. 34. Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 22 janvier 2021, il est inséré un article 4.29/1, rédigé comme suit :

« Art. 4.29/1. Si, après avoir commandé une opération d'infrastructure, de construction ou d'investissement, l'initiateur s'écarte du dossier d'adjudication en raison d'un cas de force majeure, l'affectation au budget annuel est maintenue, à condition qu'une solution soit élaborée dans le cadre des possibilités mentionnées dans l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics.

La VMSW adapte le montant affecté à un budget annuel, ainsi que le plafond des prix pour cette opération. La VMSW effectue cette adaptation en tenant compte des nouvelles circonstances et des plafonds des prix repris au livre 5, partie 2, titre 1 et titre 3. Au cours de la mise en œuvre des travaux, les révisions de prix contractuellement convenues sont appliquées proportionnellement au plafond des prix, sur la base de l'augmentation, exprimée en pourcentage, du montant d'adjudication total. ».

Art. 35. À l'article 4.30 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, 2°, le mot « trois » est remplacé par le mot « deux » ;

2° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, 4°, le mot « deux » est remplacé par le mot « trois » et les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

3° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, le point 5° est abrogé ;

4° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, les mots « Communes de Flandre » est remplacé par le membre de phrase « Communes de Flandre, sans droit de vote à la commission d'évaluation » ;

5° dans le paragraphe 3, alinéa premier, 1°, les mots « l'inscription d'opérations dans le planning pluriannuel et » sont abrogés.

Art. 36. Dans le livre 4, partie 1, titre 2, chapitre 2, du même arrêté, l'intitulé de la section 2 est remplacé par ce qui suit :

« Section 2. Gestion des moyens propres des sociétés de logement ».

Art. 37. À l'article 4.34 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa premier, le membre de phrase « Les sociétés de logement social, ci-après dénommées SHM, » est remplacé par les mots « Les sociétés de logement » ;

2° dans l'alinéa premier, les mots « fonctionnement quotidien » sont remplacés par le membre de phrase « gestion journalière, telle que visée à l'article 5:79, alinéa deux, du Code des sociétés et des associations, » ;

3° dans l'alinéa deux, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 38. Dans l'article 4.35 du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 39. À l'article 4.37, alinéa premier, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

2° les mots « conseil d'administration » sont remplacés par les mots « organe d'administration ».

Art. 40. Dans l'article 4.40, alinéa deux, 6°, et alinéa quatre, du même arrêté, les mots « sociétés de logement social et à des communes » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 41. À l'article 4.42 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa deux, phrase introductive, les mots « société de logement social ou d'une commune » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

2° dans l'alinéa deux, 3°, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement » ;

3° dans l'alinéa trois, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 42. À l'article 4.43 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, le membre de phrase « La société de logement social, Vlabinvest apb ou une commune » est remplacé par le membre de phrase « La société de logement ou Vlabinvest apb, » ;

2° dans le paragraphe 2, alinéa deux, les mots « sociétés de logement social et aux communes » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

3° dans le paragraphe 4, alinéa premier, les mots « sociétés de logement social et à des communes » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 43. Dans le livre 4, partie 1, titre 2, chapitre 2, du même arrêté, la section 4 qui comprend l'article 4.45, est abrogée.

Art. 44. Dans le livre 4, partie 1, titre 2, chapitre 2, du même arrêté, l'intitulé de la section 5 est remplacé par ce qui suit :

« Section 5. Détermination des besoins des sociétés de logement louant des logements sur le marché locatif privé dans le cadre d'un appel SVK Pro ».

Art. 45. À l'article 4.46 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, les mots « agences immobilières sociales » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

2° dans le paragraphe 2, alinéa premier, les mots « Une agence immobilière sociale » sont remplacés par les mots « Une société de logement » ;

3° dans le paragraphe 2, alinéa premier, et alinéa deux, 1°, les mots « l'agence immobilière sociale » sont remplacés par les mots « la société de logement » ;

4° dans le paragraphe 3, alinéas premier, trois et quatre, les mots « l'agence immobilière sociale » sont remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 46. Dans l'article 4.48 du même arrêté, les mots « la SVK » sont chaque fois remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 47. Dans l'article 4.49, alinéa deux, 2°, du même arrêté, les mots « la SVK » sont remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 48. Dans l'article 4.50 du même arrêté, les mots « la SVK » sont chaque fois remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 49. L'article 4.54 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 4.54. Dans la présente section, on entend par date de référence : la date à laquelle le conseil d'administration de la VMSW a consenti à la vente. ».

Art. 50. Dans l'article 4.55, alinéa premier, du même arrêté, le membre de phrase « dans l'annexe 9, qui est jointe au présent arrêté » est remplacé par le membre de phrase « les annexes 9 ou 10, jointes au présent arrêté ».

Art. 51. Dans l'article 4.56, § 3, alinéa deux, du même arrêté, le membre de phrase « l'acquéreur est tenu de vendre le logement sur le marché de gré à gré ou à une société de logement social dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle l'acte d'acquisition est passé. » est remplacé par le membre de phrase « l'acquéreur répond aux conditions relatives à la possession de biens immobiliers, visées au paragraphe 1^{er}, dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle l'acte d'acquisition est passé. ».

Art. 52. Dans le livre 4, partie 1, titre 2, chapitre 3, du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020, l'intitulé de la section 2 est remplacé par ce qui suit :

« Section 2. Règlement général des prêts de la VMSW aux sociétés de logement ».

Art. 53. Dans l'article 4.59, 1°, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020, les mots « sociétés de logement social et des agences locatives sociales » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 54. À l'article 4.60, alinéa premier, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le point 1°, le membre de phrase « , et qui est destiné aux sociétés de logement » est inséré après le membre de phrase « du Code flamand du Logement de 2021 » ;

2° dans le point 2°, le membre de phrase « point 2° » est remplacé par le membre de phrase « point 1° », et les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

3° le point 3° est remplacé par ce qui suit :

« 3° tout prêt destiné au transfert de biens immobiliers lors de la création de sociétés de logement, visé à l'article 4.38, §§ 4 et 5, du Code flamand du Logement de 2021 et à l'article 209, § 3, du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement. ».

Art. 55. À l'article 4.62, alinéa deux, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le point 3°, l'année « 2021 » est remplacée par l'année « 2012 » ;

2° il est ajouté un point 5°, rédigé comme suit :

« 5° les articles 4.155/1 et 4.155/2 du présent arrêté. ».

Art. 56. Dans l'article 4.64 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 57. Dans l'article 4.66 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020, les mots « mentionné à l'article » sont remplacés par le membre de phrase « mentionné aux articles 4.155/1 et 4.155/2, ».

Art. 58. Dans le livre 4, partie 1, titre 2, chapitre 3, section 2, du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020, l'intitulé de la sous-section 3 est remplacé par ce qui suit :

« Sous-section 3. Conditions relatives à l'octroi des prêts afin de couvrir les déficits temporaires de liquidités des sociétés de logement, en exécution de l'article 4.24, 2°, du Code flamand du Logement de 2021 ».

Art. 59. L'article 4.74 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020, est abrogé.

Art. 60. À l'article 4.75 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement » ;

2° dans le paragraphe 3, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 61. À l'article 4.76 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° le point 1° est remplacé par ce qui suit :

« 1° les sociétés de logement ; » ;

2° le point 3° est abrogé.

Art. 62. À l'article 4.77 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 1°, les mots « par les sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « par les sociétés de logement » ;

2° dans le paragraphe 2, alinéa premier, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

3° dans le paragraphe 2, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 63. Dans l'article 4.78, alinéa premier, du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 64. Dans le livre 4, partie 1, titre 2, chapitre 4, section 1, sous-section 2, du même arrêté, l'intitulé de la section 1 est remplacé par ce qui suit :

« Section 1. Indemnité pour les prêts que la VMSW accorde conformément à l'article 5.44, § 2, et pour les prêts NFS2 (Nieuw Financieringssysteem 2) que les sociétés de logement ont conclus auprès de la VMSW ».

Art. 65. Dans l'article 4.79, § 3, du même arrêté, les mots « par les sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « par les sociétés de logement ».

Art. 66. Dans l'article 4.81, § 3, du même arrêté, les mots « que les sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « que les sociétés de logement ».

Art. 67. Dans le livre 4, partie 1, titre 2, chapitre 4, section 1, sous-section 2, du même arrêté, l'intitulé de la section 5 est remplacé par ce qui suit :

« Section 5. Comptabilisation de la marge sur les prêts que la VMSW accorde conformément à l'article 5.44, § 2, alinéa premier, et sur les prêts NFS2 que les sociétés de logement ont conclus auprès de la VMSW ».

Art. 68. Dans l'article 4.84, alinéa premier, du même arrêté, les mots « agences de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » et les mots « agence de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 69. Dans l'article 4.86 du même arrêté, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 70. Dans le livre 4, partie 1, du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020, l'intitulé du titre 3 est remplacé par ce qui suit :

« Titre 3. Sociétés de logement ».

Art. 71. Dans le livre 4, partie 1, titre 3, du même arrêté, avant le chapitre 1, qui devient le chapitre 1/1, il est inséré un nouveau chapitre 1, comprenant l'article 4.95/1, rédigé comme suit :

« Chapitre 1. Définitions

Art. 4.95/1. Dans le présent titre, on entend par envoi sécurisé : un des modes de notification suivants :

1° une lettre recommandée ;

2° une remise contre récépissé ;

3° un envoi recommandé électronique ;

4° un e-mail avec accusé de réception ;

5° tout autre mode de notification que ceux visés aux points 1° à 4°, arrêté par le ministre, permettant d'établir la date de notification avec certitude. ».

Art. 72. Dans le livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 1/1, du même arrêté, la section 1, comprenant les articles 4.96 à 4.102, est remplacée par ce qui suit :

« Section 1^{re}. L'agrément et le retrait de l'agrément comme société de logement et les statuts de la société de logement

Sous-section 1^{re}. — Agrément comme société de logement

Art. 4.96. Aux conditions visées à l'article 4.36, § 2, du Code flamand du Logement de 2021 et à l'article 4.97 du présent arrêté, et selon la procédure visée à la présente sous-section, le ministre peut agréer des sociétés comme société de logement.

Art. 4.97. Sans préjudice de l'application des conditions visées à l'article 4.36, § 2, du Code flamand du Logement de 2021, les sociétés sont suffisamment actives dans leur zone d'action pour être et rester agréée comme société de logement.

Art. 4.98. § 1^{er}. Les sociétés, visées à l'article 4.96, introduisent leur demande d'agrément comme société de logement auprès de l'agence par envoi sécurisé.

Le dossier de demande comprend les documents et les informations démontrant que les conditions d'agrément, visées à l'article 4.96 du présent arrêté, sont remplies. Le dossier de demande contient tous les documents et informations suivants :

1° le projet de statuts, établi selon les statuts modèles, visés à l'article 4.101 du présent arrêté et, le cas échéant, le projet de règlement intérieur ;

2° une notice explicative et, le cas échéant, des pièces justificatives concernant :

a) la zone d'action pour laquelle un agrément comme société de logement est demandé ;

b) les activités en dehors de la zone d'action, reprises dans un aperçu contenant des explications ;

c) la manière dont une accessibilité suffisamment aisée pour le groupe cible est assurée ;

d) les actionnaires de la société, y compris le nombre d'actions que possède chaque actionnaire et les droits de vote liés à ces actions ;

e) un aperçu du patrimoine de logements sociaux dont dispose la société, soit comme titulaire d'un droit réel, soit comme bailleur de logements pris en location conformément à l'article 4.40, 4°, du Code flamand du Logement, au sein de la zone d'action ;

f) l'expertise et la connaissance dans le domaine d'activités de location sociale et de logement social ;

g) le cadre organique ;

h) la manière dont il est ou sera satisfait à l'exigence, visée à l'article 4.46/2 du Code flamand du Logement de 2021 ;

i) la procédure d'inscription et d'attribution et le règlement de location interne ;

j) l'accompagnement et la participation des locataires ;

k) la constitution de réseaux locaux, l'intégration et l'ancrage locaux, étayés par un avis des administrations locales dans la zone d'action ;

- l) le contrôle interne ;
- m) le règlement des débiteurs ;

3° un plan financier démontrant la viabilité financière de la société de logement pour les dix prochaines années. Il est tenu compte à cet égard du patrimoine que la société de logement a ou aura acquis conformément à l'article 209, § 3, du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement ou conformément à l'article 4.38, §§ 4 à 7, du Code flamand du Logement de 2021. Ce plan financier répond à toutes les conditions suivantes :

- a) il prévoit les flux financiers et les liquidités de la société de logement sur un horizon d'au moins dix ans ;
- b) il contient tous les projets actuels et prévus de la société de logement dans sa future zone d'action ;
- c) il est substantiellement conforme au planning d'investissement, de rénovation et d'entretien de la société de logement.

Le ministre peut préciser le contenu et la forme des données et documents à inclure dans le dossier de demande.

§ 2. Dans les dix jours suivant le jour auquel l'agence a reçu le dossier de demande, elle transmet au demandeur un accusé de réception par envoi sécurisé.

L'agence peut demander, par envoi sécurisé, des documents ou informations complémentaires au demandeur. Le demandeur transmet les documents ou informations complémentaires à l'agence par envoi sécurisé, dans le délai fixé par l'agence. Dans les dix jours suivant le jour auquel l'agence a reçu les documents ou informations complémentaires, elle transmet au demandeur un accusé de réception par envoi sécurisé.

§ 3. Dans les nonante jours suivant le jour auquel le demandeur a reçu l'accusé de réception, visé au paragraphe 2, alinéa premier, ou le cas échéant au paragraphe 2, alinéa deux, le ministre décide de la demande. Le demandeur est informé de cette décision par envoi sécurisé. Le ministre transmet une copie de la décision à la VMSW et au contrôleur.

La décision d'octroi de l'agrément comme société de logement vaut comme approbation préalable des modifications de statuts qui en résulteraient. La décision de refus de l'agrément comme société de logement vaut comme refus de l'approbation des modifications de statuts qui en résulteraient, sauf décision contraire.

Si le ministre n'a pas pris de décision sur la demande dans le délai visé à l'alinéa premier, l'agrément comme société de logement est censé être accordé.

Sauf s'il s'agit d'une société de logement agréée conformément à l'article 205, § 2, du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement, le ministre définit dans sa décision d'octroi de l'agrément le délai dans lequel la société de logement doit répondre aux conditions visées à l'article 4.38, § 2 et § 4, du Code flamand du Logement de 2021.

Art. 4.99. L'agrément comme société de logement prend cours à la date fixée dans la décision d'agrément du ministre.

L'agrément comme société de logement vaut pour 33 ans.

Si le ministre n'a pas pris de décision sur la demande dans le délai visé à l'article 4.98, § 3, alinéa premier, l'agrément comme société de logement est censé être accordé. Dans ce cas, l'agrément prend cours à la date d'expiration du délai visé à l'article 4.98, § 3, alinéa premier.

Art. 4.100. Dans les cinq ans après leur agrément, les sociétés de logement acquièrent tous les droits sur les biens immobiliers adaptés au logement social et situés dans leur zone d'action, des sociétés de logement social, des agences locatives sociales, du Fonds flamand du Logement et d'autres sociétés de logement.

En attendant l'acquisition de tous les droits sur les biens immobiliers adaptés au logement social, visée à l'alinéa premier, la société de logement acquiert dans les meilleurs délais au moins la gestion de ces biens immobiliers.

Sous-section 2. — Retrait de l'agrément et renonciation à l'agrément

Art. 4.100/1. Dans les cas suivants, le Gouvernement flamand peut retirer l'agrément comme société de logement :

- 1° la société ne remplit plus les conditions, visées à l'article 4.96 du présent arrêté ;
- 2° la société ne respecte pas les obligations imposées à la société de logement par ou en vertu du Code flamand du Logement de 2021 ;
- 3° il ressort d'une évaluation des prestations qui a lieu au moins quatre ans après la précédente évaluation des prestations, que la société ne réussit pas à atteindre un score « bon » ou « très bon » pour les objectifs opérationnels pour lesquels elle a obtenu un score « insuffisant » ou « susceptible d'amélioration » pendant la précédente évaluation des prestations.

Le Gouvernement flamand ne peut retirer l'agrément comme société de logement qu'après que la société a été entendue. À cet effet, la société peut se faire assister.

Art. 4.100/2. Les sociétés de logement agréées peuvent volontairement renoncer à leur agrément. À cet effet, elles introduisent leur demande par envoi sécurisé auprès de l'agence.

La demande de retrait de l'agrément comme société de logement comprend tous les documents et informations suivants :

- 1° une feuille de route détaillée relative à la liquidation de la société ;
- 2° une feuille de route détaillée relative à la continuation des activités de logement social dans la zone d'action concernée ;
- 3° une proposition détaillée de répartition du patrimoine de logement entre une ou plusieurs sociétés de logement ;
- 4° la date à laquelle la renonciation prend cours. Cette date se situe au moins trois mois après la date de l'envoi, visé à l'alinéa premier.

Dans les dix jours suivant le jour auquel l'agence a reçu le dossier de demande, elle transmet au demandeur un accusé de réception par envoi sécurisé.

Dans les nonante jours suivant le jour auquel le demandeur a reçu l'accusé de réception, visé à l'alinéa trois, le ministre décide de la renonciation volontaire à l'agrément. Le ministre informe le demandeur de cette décision par envoi sécurisé.

Le ministre transmet une copie de la décision de ratification de la déclaration de renonciation et les documents correspondants à la VMSW et au contrôleur.

Sous-section 3. — Statuts des sociétés de logement

Art. 4.101. Les statuts modèles pour les nouvelles sociétés de logement et pour les sociétés de logement qui constituent la transformation, sans interruption de la personnalité juridique, d'une ou de plusieurs sociétés de logement social, sont repris aux annexes 10 et 11, jointes au présent arrêté.

Ces statuts modèles comprennent les dispositions qui doivent être reprises au minimum dans les statuts.

La société de logement peut inclure des dispositions statutaires complémentaires si celles-ci ne sont pas contraires aux statuts modèles, au Code flamand du Logement de 2021, aux dispositions impératives du Code des sociétés et des associations, ou à d'autres réglementations impératives.

Art. 4.102. § 1^{er}. Aucune modification ne peut être apportée aux statuts des sociétés de logement sans accord préalable du ministre.

Les sociétés de logement introduisent leur demande de modification des statuts auprès de l'agence par envoi sécurisé. Dans les soixante jours après le jour auquel l'agence a reçu les statuts modifiés, le ministre prend une décision sur la modification des statuts. La société de logement est informée de la décision ministérielle par envoi sécurisé.

Si le ministre n'a pas pris de décision dans le délai visé à l'alinéa deux, la modification des statuts est censée être approuvée.

§ 2. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, l'approbation préalable par le ministre n'est pas exigée pour les modifications de statuts suivantes :

- 1° la mise en concordance des statuts des sociétés de logement avec les statuts modèles, visés à l'article 4.101 ;
- 2° une modification du contenu ajouté par la société de logement, à l'exception du contenu lié aux statuts modèles ;
- 3° le remplacement d'une ou de plusieurs personnes, actionnaires ou associés désignés par leur nom, à condition que le remplacement n'implique pas d'autres modifications des statuts ;
- 4° la modification de la dénomination de la société, à condition que la forme juridique soit conservée et que la modification n'entraîne pas de modifications du nombre d'actionnaires ou associés ;
- 5° une émission d'actions.

Dans les cas visés à l'alinéa premier, la société de logement informe l'agence par envoi sécurisé de la modification des statuts.

Sous-section 4. — Coopération avec et participation dans d'autres personnes morales

Art. 4.102/1. § 1^{er}. La société de logement qui souhaite prendre des intérêts directs ou indirects dans une autre personne morale, tel que visé à l'article 4.46/1 du Code flamand du Logement de 2021, introduit à cet effet une proposition motivée auprès de l'agence, par envoi sécurisé.

Le ministre peut préciser les données et pièces qui doivent être reprises dans la proposition.

§ 2. Dans les quinze jours suivant le jour auquel l'agence a reçu la proposition visée au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, elle transmet à la société de logement un accusé de réception par envoi sécurisé ou par e-mail avec accusé de réception ;

L'agence peut demander, par envoi sécurisé, des documents ou informations complémentaires à la société de logement. La société de logement transmet les documents ou informations complémentaires à l'agence par envoi sécurisé, dans le délai fixé par l'agence.

§ 3. Dans les nonante jours suivant le jour auquel la société de logement a reçu l'accusé de réception visé au paragraphe 2, alinéa premier, ou le cas échéant, dans les nonante jours suivant le jour auquel l'agence a reçu les documents ou informations complémentaires, visés au paragraphe 2, alinéa deux, le ministre décide de la proposition. La société de logement est informée de cette décision par envoi sécurisé. Le ministre transmet une copie de la décision à la VMSW et au contrôleur.

Si le ministre n'a pas pris de décision sur la proposition dans le délai visé à l'alinéa premier, la proposition est censée être autorisée.

Sous-section 5. Procédure de détermination et de modification du rapport des droits de vote, visé à l'article 4.39/2, § 2, alinéa deux, du Code flamand du Logement de 2021.

Art. 4.102/2. § 1^{er}. Lorsqu'une zone d'action pour une société de logement est délimitée, le Gouvernement flamand établit, après avoir demandé l'avis du conseil communal des communes de la zone d'action, le rapport des droits de vote visé à l'article 4.39/2, § 2, alinéa deux, du Code flamand du Logement de 2021, sur la base des critères suivants :

- 1° le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux par commune ;
- 2° le rapport entre le nombre de ménages par commune.

Le cas échéant, le Gouvernement flamand peut également tenir compte, lors de l'établissement du rapport des droits de vote, d'autres critères mentionnés dans un avis du conseil communal d'une ou de plusieurs communes de la zone d'action.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut modifier d'office le rapport des droits de vote, visé à l'article 4.39/2, § 2, alinéa deux, du Code flamand du Logement de 2021, en tenant compte des critères visés au paragraphe 1^{er}, alinéa premier. Le cas échéant, le Gouvernement flamand peut également tenir compte, lors de la modification du rapport des droits de vote, d'autres critères mentionnés dans un avis du conseil communal d'une ou de plusieurs communes de la zone d'action.

En cas d'une demande telle que visée à l'article 4.102/3, paragraphe 1^{er}, le ministre peut modifier le rapport des droits de vote, en tenant compte des critères visés au paragraphe 1^{er}, alinéa premier. Le cas échéant, le ministre peut également tenir compte, lors de la modification du rapport des droits de vote, d'autres critères mentionnés dans la demande ou dans les remarques éventuelles, visées à l'article 4.102/3, § 2, alinéa deux.

Art. 4.102/3. § 1^{er}. Une ou plusieurs communes ou CPAS qui sont situés dans la zone d'action de la société de logement et sont actionnaires de la société de logement, peuvent introduire auprès de l'agence une demande motivée de modification du rapport des droits de vote, visé à l'article 4.39/2, § 2, alinéa deux, du Code flamand du Logement de 2021.

Une demande recevable ne peut être introduite que dans le délai d'un an après la première composition renouvelée de l'organe d'administration de la société de logement qui suit les élections locales.

La demande visée à l'alinéa premier est transmise à l'agence par envoi sécurisé. Dans les quinze jours de la réception de la demande, l'agence transmet un accusé de réception aux initiateurs.

§ 2. L'agence transmet une copie de la demande, visée au § 1^{er}, alinéa premier, aux communes et CPAS qui sont situés dans la zone d'action de la société de logement, sont actionnaire de la société de logement et n'ont pas signé la demande.

Les communes et CPAS visés à l'alinéa premier peuvent transmettre leurs remarques écrites concernant la demande à l'agence, par envoi sécurisé, dans les soixante jours après avoir reçu la copie de la demande.

§ 3. Dans les cent vingt jours suivant le jour auquel les initiateurs ont reçu l'accusé de réception, visé au paragraphe 1^{er}, alinéa deux, l'agence informe tous les communes et CPAS qui sont situés dans la zone d'action de la société de logement et sont actionnaire de celle-ci, par envoi sécurisé, de la décision sur la demande et, le cas échéant, du nouveau rapport des droits de vote entre les communes et CPAS. Une copie de cette décision est envoyée à la société de logement, à la VMSW et au contrôleur.

Si aucune décision n'est prise dans le délai visé à l'alinéa premier, la proposition est censée être refusée. ».

Art. 73. Dans le livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 1/1, du même arrêté, l'intitulé de la section 2 est remplacé par ce qui suit :

« Section 2. Évaluation des prestations des sociétés de logement ».

Art. 74. À l'article 4.103 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa premier, les mots « agences de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

2° l'alinéa deux est remplacé par ce qui suit :

« Le système d'évaluation des prestations, visé à l'alinéa premier, a les objectifs suivants :

1° fournir des informations transparentes et univoques sur le fonctionnement des sociétés de logement ;

2° permettre aux sociétés de logement d'améliorer leurs propres prestations ;

3° fournir toutes les informations pertinentes au ministre en vue de l'évaluation de la politique flamande ;

4° permettre au ministre de mesurer et de suivre les prestations des sociétés de logement. ».

Art. 75. À l'article 4.104 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° avant le paragraphe 1, qui devient le paragraphe 1/1, il est inséré un nouveau paragraphe 1, rédigé comme suit : « § 1^{er}. Par objectif, visé aux articles 4.105 à 4.110, le ministre arrête les exigences dans un manuel de prestations. » ;

2° dans le paragraphe 1 existant, qui devient le paragraphe 1/1, les mots « agences de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

3° dans le paragraphe 1^{er}, 5°, existant, qui devient le paragraphe 1/1, 5°, le mot « viabilité » est remplacé par le mot « performance » ;

4° dans les paragraphes 2, 3 et 4, les mots « agences de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

2° dans le paragraphe 2, alinéa premier, et paragraphe 3, alinéa premier, le membre de phrase « paragraphe 1^{er} » est remplacé par le membre de phrase « paragraphe 1/1 ».

Art. 76. Les articles 4.105 à 4.110 du même arrêté sont remplacés par ce qui suit :

« Art. 4.105. Dans le cadre du domaine de prestation, visé à l'article 4.104, § 1/1, 1°, les sociétés de logement réalisent les objectifs opérationnels suivants, si applicables :

1° construire de nouveaux logements locatifs sociaux ;

2° prendre en location des logements sur le marché locatif privé en vue de la sous-location sociale ;

3° offrir des formes d'acquisition de propriété sociale ;

4° acquérir des terrains et d'immeubles en vue de la réalisation de projets de logement social ;

5° être un locataire attrayant et décharger les candidats-bailleurs et bailleurs de soucis ;

6° mettre l'offre en adéquation avec les besoins de différents groupes.

Art. 4.106. Dans le cadre du domaine de prestation, visé à l'article 4.104, § 1/1, 2°, les sociétés de logement réalisent les objectifs opérationnels suivants :

1° assurer l'entretien et la réparation du propre patrimoine de logements sociaux ;

2° contrôler la qualité du patrimoine locatif pendant la durée entière du contrat principal de location ;

3° assurer la rénovation, l'amélioration, l'adaptation ou le remplacement du propre patrimoine de logements sociaux si nécessaire ;

4° réaliser des logements de qualité dans un habitat convenable.

Art. 4.107. Dans le cadre du domaine de prestation, visé à l'article 4.104, § 1/1, 3°, les sociétés de logement réalisent les objectifs opérationnels suivants :

1° construction respectueuse du budget ;

2° location respectueuse du budget ;

3° mise en location respectueuse du budget.

Art. 4.108. Dans le cadre du domaine de prestation, visé à l'article 4.104, § 1/1, 4°, les sociétés de logement réalisent les objectifs opérationnels suivants :

1° offrir de l'assistance au logement aux occupants ;

2° offrir un accompagnement des locataires, adaptée aux besoins des occupants ;

3° aspirer à une sécurité de logement optimale ;

4° associer des groupes d'occupants aux projets de location sociale et à la gestion de quartier ;

5° éviter des problèmes de viabilité et y remédier.

Art. 4.109. Dans le cadre du domaine de prestation, visé à l'article 4.104, § 1/1, 5°, les sociétés de logement réalisent les objectifs opérationnels suivants :

- 1° être financièrement viable à court et à long terme ;
- 2° assurer la bonne gestion des frais ;
- 3° prévenir et lutter contre l'inoccupation ;
- 4° éviter et lutter contre les retards de paiement de loyers, la fraude sociale et la fraude domiciliaire.

Art. 4.110. Dans le cadre du domaine de prestation, visé à l'article 4.104, § 1/1, 6°, les sociétés de logement réalisent les objectifs opérationnels suivants :

- 1° clairement informer les citoyens dans les plus brefs délais ;
- 2° clairement informer les instances politiques et autres instances intéressées dans les plus brefs délais ;
- 3° aligner les services sur leurs clients. ».

Art. 77. À l'article 4.111 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, les mots « agences de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

2° dans le paragraphe 2, alinéas premier, deux et trois, les mots « l'agence de logement social » sont remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 78. À l'article 4.112 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans les alinéas premier et trois, les mots « agences de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

2° dans l'alinéa deux, les mots « agence de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 79. À l'article 4.114 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, les mots « agence de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

2° dans le paragraphe 2 et le paragraphe 3, alinéa deux, les mots « agences de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 80. Dans le livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 1, section 2, du même arrêté, l'intitulé de la sous-section 3 est remplacé par ce qui suit :

« Sous-section 3. Évaluation des prestations des sociétés de logement ».

Art. 81. Dans l'article 4.115, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 4°, du même arrêté, les mots « et de la location » sont remplacés par le membre de phrase « , de la location, de la prise en location et de la sous-location ».

Art. 82. À l'article 4.116 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa premier, les mots « agence de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement » ;

2° dans l'alinéa deux, 1° et 2°, les mots « agences de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

3° dans l'alinéa deux, 1°, les mots « agence de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 83. Dans l'article 4.117 du même arrêté, les mots « agence de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 84. À l'article 4.118 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans les alinéas premier et trois, les mots « agence de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement » ;

2° dans l'alinéa deux, les mots « agences de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 85. Dans l'article 4.119 du même arrêté, les mots « d'une agence de logement social » sont remplacés par les mots « d'une société de logement », et les mots « l'agence de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 86. L'article 4.120 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 4.120. L'inspection par la commission de visite est effectuée sur la base des lignes directrices énoncées dans le manuel de prestations, visé à l'article 4.104, § 1^{er}. Préalablement à la décision sur l'établissement du manuel de prestations, le ministre communique le manuel de prestations et toute modification de celui-ci au Gouvernement flamand.

Le manuel de prestations, visé à l'alinéa premier, comprend la méthodologie et les critères utilisés pour évaluer si la société de logement contribue suffisamment à la réalisation de l'objectif social contraignant des communes dans la zone d'action pour laquelle elle est agréée, visé à l'article 4.40/1 du Code flamand du Logement de 2021. ».

Art. 87. À l'article 4.121 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa premier, les mots « l'agence de logement social en question » sont chaque fois remplacés par les mots « la société de logement » ;

2° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, 2°, les mots « tableau récapitulatif contenant » sont remplacés par les mots « résumé de » et les mots « l'agence de logement social en question » sont remplacés par les mots « la société de logement » ;

3° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, 3°, les mots « l'agence de logement social en question » sont remplacés par les mots « la société de logement » et les mots « le cadre dans lequel elle opère » sont remplacés par les mots « sa zone d'action » ;

4° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, 5° et 6°, les mots « l'agence de logement social en question » sont remplacés par les mots « la société de logement » ;

5° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, le point 7° est abrogé ;

6° dans les paragraphes 2 et 3, les mots « au conseil d'administration » sont remplacés par les mots « à l'organe d'administration » et les mots « l'agence de logement social » sont remplacés par les mots « la société de logement » ;

7° le paragraphe 4 est remplacé par ce qui suit :

« § 4. La commission de visite donne des éclaircissements portant sur la version la plus récente du rapport d'inspection provisoire lors d'une réunion de l'organe d'administration de la société de logement qui suit la remise du rapport d'inspection provisoire. Cette réunion est organisée dans un délai de quinze semaines, qui commence le jour suivant le jour auquel le premier rapport d'inspection provisoire est mis à disposition.

Dans un délai de six semaines commençant le jour suivant le jour auquel la commission de visite donne les éclaircissements, visés à l'alinéa premier, la société de logement peut transmettre ses remarques sur le rapport d'inspection provisoire à la commission de visite par envoi sécurisé. ».

Art. 88. L'article 4.122 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 4.122. Tout en tenant compte tenu des remarques de la société de logement visées à l'article 4.121, § 4, alinéa deux, la commission de visite établit un rapport d'inspection définitif qui est transmis par le président du conseil d'inspection, visé à l'article 4.115, au ministre et par envoi sécurisé à la société de logement, dans un délai de dix semaines après le premier jour de visite.

Dans un délai de trente jours après le jour de la notification, visée à l'alinéa premier, la société de logement peut transmettre au ministre une réaction au rapport d'inspection définitif, dans laquelle elle indique, le cas échéant, quelles initiatives elle prendra en vue d'améliorer ses prestations. Le ministre transmet cette réaction également au président du conseil d'inspection, visé à l'art. 4.115. ».

Art. 89. Dans l'article 4.123 du même arrêté, les mots « l'agence de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 90. Dans l'article 4.124, alinéa premier, du même arrêté, les mots « l'agence de logement social » sont remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 91. L'article 4.125 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 4.125. S'il ressort du rapport d'inspection définitif de l'évaluation des prestations d'une société de logement qu'elle a obtenu une évaluation « très bonne » ou « bonne » pour un ou plusieurs objectifs opérationnels, le ministre peut imposer une ou plusieurs des mesures suivantes :

1° un report de la première évaluation des prestations suivante ;

2° la désignation des objectifs opérationnels pour lesquels la société de logement a obtenu une évaluation « très bonne » ou « bonne », qui peut servir d'exemple pour d'autres sociétés de logement. ».

Art. 92. Dans l'article 4.126, § 1^{er}, du même arrêté, les mots « d'une agence de logement social » sont remplacés par les mots « d'une société de logement », et les mots « l'agence de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 93. Dans l'article 4.127, alinéa premier, du même arrêté, les mots « agence de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 94. Dans l'article 4.128 du même arrêté, les mots « agence de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 95. Dans le livre 3, partie 1, titre 3, du même arrêté, l'intitulé du chapitre 2 est remplacé par ce qui suit :

« Chapitre 2. Administration et fonctionnement ».

Art. 96. Dans le livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 2, section 1, du même arrêté, il est inséré un article 4.128/1, rédigé comme suit :

« Art. 4.128/1. Le ministre peut arrêter des modalités relatives à la manière dont l'organe d'administration obtient l'avis contraignant des locataires sociaux pour la désignation d'un administrateur supplémentaire telle que visée à l'article 4.39/5, § 4, du Code flamand du Logement de 2021.

En exécution de l'article 4.39/5, § 5, du code précité, pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux gérés, il est fait usage du total des logements locatifs sociaux gérés, pris en location ou en bail emphytéotique par la société de logement, tel que repris dans la banque de données des prestations, sur la base des données du 31 décembre de l'année qui précède l'année de désignation ou de prolongation du mandat d'un membre de l'organe de gestion journalière. Cette détermination a lieu lors de chaque désignation d'un membre de l'organe de gestion journalière et lors de chaque prolongation d'un mandat. ».

Art. 97. À l'article 4.129 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans la phrase introductive, les mots « du conseil d'administration » sont remplacés par les mots « de l'organe d'administration » ;

2° au point 1°, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 98. À l'article 4.130 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

2° il est ajouté un alinéa deux, rédigé comme suit :

« L'autorisation visée à l'alinéa premier n'est pas requise pour accepter des dons mobiliers et immobiliers émanant d'une autre société de logement, d'une commune, d'un CPAS, d'une autre personne morale de droit public ou du Fonds flamand du Logement. ».

Art. 99. À l'article 4.131 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° au point 1°, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

2° le point 2° est remplacé par ce qui suit :

« 2° la répartition des opérations dans l'administration financière, les règles d'évaluation et de catégorisation comptables, le rapportage financier à l'autorité flamande, les opérations comptables et le rapportage comptable des sociétés de logement. ».

Art. 100. À l'article 4.132 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » et les

mots « le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « l'organe d'administration » ;

2° il est ajouté un point 5°, rédigé comme suit :

« 5° à la justification des clés de répartition utilisées par la société de logement pour l'attribution de frais à ses différentes activités. ».

Art. 101. Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 22 janvier 2021, il est inséré un article 4.132/1, rédigé comme suit :

« Art. 4.132/1. Chaque société de logement dispose d'un règlement des débiteurs, approuvé par son organe d'administration, qui comprend au moins les éléments suivants :

1° la procédure utilisée par la société pour le recouvrement et le paiement des créances à l'encontre des locataires ;

2° les règles et conditions de déclaration de créance douteuse à l'encontre d'un locataire ;

3° les règles de comptabilisation des réductions de valeur et l'amortissement définitif pour irrécouvrabilité.

Le ministre peut arrêter des règles supplémentaires pour la gestion des débiteurs et les règles d'évaluation minimale lors de la comptabilisation des réductions de valeur. ».

Art. 102. Dans le livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 2, du même arrêté, il est inséré une section 2/1, comprenant l'article 4.132/2, rédigée comme suit :

« Section 2/1. Rapport annuel, comptabilité et rapports

Art. 4.132/2. Le ministre peut spécifier les rubriques qui sont au moins reprises dans le rapport annuel, ainsi que les règles de comptabilité et de rapportage. ».

Art. 103. Dans l'article 4.133 du même arrêté, les mots « le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « l'organe d'administration ».

Art. 104. À l'article 4.134, alinéa deux, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « l'organe d'administration » ;

2° les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 105. Dans l'article 4.136 du même arrêté, les mots « Le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « L'organe d'administration » et les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 106. À l'article 4.137 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans les alinéas premier et deux, les mots « Le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « L'organe d'administration » ;

2° dans l'alinéa premier, 3°, les mots « au conseil d'administration » sont remplacés par les mots « à l'organe d'administration ».

Art. 107. Dans l'article 4.138, alinéa premier, du même arrêté, les mots « Le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « L'organe d'administration ».

Art. 108. À l'article 4.139 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa premier, les mots « le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « l'organe d'administration » ;

2° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, et paragraphe 3, alinéa deux, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 109. À l'article 4.140 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa premier, les mots « Le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « L'organe d'administration » ;

2° dans les alinéas deux et trois, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

3° dans l'alinéa trois, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 110. Dans l'article 4.141 du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 111. Dans l'article 4.142 du même arrêté, les mots « Le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « L'organe d'administration ».

Art. 112. À l'article 4.143 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa premier, les mots « Le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « L'organe d'administration » ;

2° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa cinq, et paragraphe 2, alinéa deux, les mots « le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « l'organe d'administration ».

Art. 113. Dans le livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 2, du même arrêté, la section 4, comprenant les articles 4.144 à 4.146, est remplacée par ce qui suit :

« Section 4. Jetons de présence et indemnités des frais pour les membres de l'organe d'administration »

Art. 4.144. Les membres de l'organe d'administration peuvent recevoir, à charge de la société de logement, un jeton de présence pour leur présence lors des assemblées délibérantes de l'organe d'administration ou de l'organe de gestion journalière dont ils font partie.

L'assemblée générale fixe le montant du jeton de présence par session. Ce montant ne peut pas être supérieur au montant le plus élevé des jetons de présence qui est accordé aux membres du conseil communal d'une commune au sein de la zone d'action de la société de logement.

Par dérogation à l'alinéa deux, au maximum un double jeton de présence peut être accordé au président ou au président suppléant de l'organe d'administration qui a été désigné conformément au règlement intérieur de la société de logement, pour assister aux assemblées délibérantes de l'organe d'administration ou de l'organe de gestion journalière.

Les assemblées délibérantes des comités auxquels des membres de l'organe d'administration participent, ne sont pas éligibles à un jeton de présence.

Art. 4.145. Une société de logement indemnise, par administrateur, au maximum 24 présences lors de sessions de l'organe d'administration ou de l'organe de gestion journalière par un jeton de présence.

Art. 4.146. Les administrateurs qui participent aux réunions de l'organe d'administration, de l'organe de gestion journalière, ou des comités, ou aux réunions de la concertation locale sur le logement, peuvent obtenir le remboursement de tous les frais qui sont nécessaires pour exercer leur mandat. Les frais doivent toujours être appuyés par des documents justificatifs. Pour les déplacements avec la propre voiture, des déclarations sur l'honneur sont autorisées. ».

Art. 114. Dans le livre 4, partie 1, titre 3, du même arrêté, le chapitre 3, qui comprend l'article 4.147, est remplacé par ce qui suit :

« Chapitre 3. Missions dans le cadre de la sous-location »

Art. 4.147. Les contrats de location de logements sur le marché locatif privé tels que visés à l'article 4.53/2 du Code flamand du Logement de 2021, sont établis conformément aux contrats de location type repris aux annexes 13 et 14, jointes au présent arrêté. ».

Art. 115. Dans l'article 4.148 du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 116. L'article 4.149 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 4.149. Dans la présente section, on entend par date de référence : la date à laquelle l'organe d'administration de la société de logement a consenti à la vente. ».

Art. 117. Dans l'article 4.150, alinéa premier, du même arrêté, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 118. À l'article 4.151, § 3, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa deux, le membre de phrase « l'acheteur doit vendre le logement sur le marché de gré à gré ou à une société de logement social dans un délai d'un an après la passation de l'acte d'achat. » est remplacé par le membre de phrase « l'acheteur répond aux conditions relatives à la possession de biens immobiliers, visées au paragraphe 1^{er}, dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle l'acte d'acquisition est passé. » ;

2° dans l'alinéa trois, les mots « d'un organisme de logement social » sont remplacés par les mots « d'une société de logement ».

Art. 119. Dans les articles 4.152 et 4.153 du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 120. Dans l'article 4.154 du même arrêté, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 121. Dans le livre 4, partie 1, titre 3, du même arrêté, il est inséré un chapitre 4/1, qui comprend les articles 4.155/1 à 4.155/4, rédigé comme suit :

« Chapitre 4/1. Modalités lors du transfert de logements locatifs sociaux et de terrains non bâtis dans le cadre de la création de sociétés de logement »

Art. 4.155/1. § 1^{er}. Pour l'acquisition d'un logement locatif social, en application de l'article 4.38, §§ 4 et 5, du Code flamand du Logement de 2021 et de l'article 209, § 3, du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement, une société de logement peut contracter un prêt sans intérêt auprès de la VMSW pour un montant qui est calculé conformément au paragraphe 2.

La durée du prêt sans intérêt est de vingt ans et peut être prolongée jusqu'à la durée restante du prêt qui a été contracté auprès de la VMSW, du Fonds de Financement ou Vlabinvest apb pour le financement du logement locatif social, et qui est repris par la société de logement lors du transfert du logement locatif social. La durée du prêt sans intérêt ne peut pas dépasser 33 ans.

§ 2. Si l'acquisition du logement locatif social concerne l'achat d'un ou de plusieurs logements locatifs sociaux, le prêt s'élève au maximum au prix visé à l'article 4.38, § 7, du Code flamand du Logement de 2021, après comptabilisation :

1° du solde non réglé d'un ou de plusieurs prêts qui ont été contractés auprès de la VMSW, du Fonds de Financement ou Vlabinvest apb pour le financement du logement locatif social, et qui sont repris par la société de logement repreneuse lors du transfert des droits ;

2° le cas échéant, des subventions, à l'exception des subventions qui n'ont d'aucune manière contribué à la valeur marchande du bien immobilier en question.

Si l'acquisition d'un logement locatif social concerne l'établissement d'un droit d'emphytéose, le prêt égale le montant payé au moment de l'établissement du droit réel. Le montant de prêt est limité au prix du canon unique des droits d'emphytéose, visé à l'article 4.38, § 7, du code précité, diminué du solde non réglé d'un ou de plusieurs prêts qui ont été contractés auprès de la VMSW pour le financement des droits d'emphytéose du logement locatif social, et

qui sont repris par la société de logement repreneuse lors du transfert des droits et, après comptabilisation, le cas échéant diminué des subventions, à l'exception des subventions qui n'ont d'aucune manière contribué à la valeur marchande du bien immobilier.

L'alinéa deux ne s'applique que dans l'un des cas suivants :

1° le logement locatif social est repris d'une commune ou d'un CPAS, et ne fait pas l'objet d'un solde non réglé d'un prêt contracté auprès de la VMSW, du Fonds de Financement ou Vlabinvest apb ;

2° le logement locatif social est repris d'un initiateur qui possède uniquement les droits d'emphytéose du logement locatif social ou les droits de superficie du terrain sur lequel le logement est construit.

Art. 4.155/2. § 1^{er}. Pour l'acquisition de parcelles non bâties, en application de l'article 4.38, §§ 4 et 5, du Code flamand du Logement de 2021 et de l'article 209, § 3, du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement, une société de logement peut contracter un prêt bullet sans intérêt auprès de la VMSW pour un montant qui est calculé conformément au paragraphe 2. Un prêt bullet sans intérêt est un prêt sur lequel l'initiateur n'effectue pas d'amortissement du capital pendant la durée. Le capital emprunté est amorti en une seule fois à la fin de la durée du prêt bullet.

La durée du prêt bullet sans intérêt ne peut pas dépasser dix ans.

À condition qu'une opération pour la réalisation ou le maintien de logements locatifs sociaux sur le terrain concerné soit susceptible d'être affectée à un budget annuel conformément à l'article 4.28, § 1^{er}, alinéa cinq, la VMSW convertit le prêt bullet sans intérêt, dans un délai de trente jours après la date de la prise de connaissance de l'adjudication, en un prêt conforme au marché, tel que visé à l'article 5.44, § 2, alinéa premier, lié à une intervention dans la charge du prêt, telle que visée à l'article 5.44, § 3, en établissant le montant subventionnable conformément à l'article 5.38, en tenant compte du solde non réglé des prêts visés à l'article 5.44, § 1^{er}, qui sont transférés avec l'achat, si l'initiateur veut en faire usage, ou un autre financement. Si la VMSW est informée de l'adjudication des travaux au mois de décembre, elle convertit le prêt bullet sans intérêt en un prêt conforme au marché au mois de janvier de l'année qui suit.

Si la société de logement a financé l'acquisition des parcelles non bâties avec des propres moyens, la VMSW octroie un prêt conforme au marché, tel que visé à l'article 5.44, § 2, alinéa 1^{er}, lié à une intervention dans la charge du prêt, telle que visée à l'article 5.44, § 3, si l'initiateur veut en faire usage, de la manière, visée à l'alinéa 3.

§ 2. Si l'acquisition du bien immobilier concerne l'achat d'une ou de plusieurs parcelles non bâties, le prêt s'élève au maximum au prix visé à l'article 4.38, § 7, du Code flamand du Logement de 2021, après comptabilisation :

1° du solde non réglé d'un ou de plusieurs prêts qui ont été contractés auprès de la VMSW, du Fonds de Financement ou Vlabinvest apb pour le financement de cette parcelle, et qui sont repris par la société de logement repreneuse lors du transfert ;

2° le cas échéant, des subventions, à l'exception des subventions qui n'ont d'aucune manière contribué à la valeur marchande du bien immobilier en question.

Si l'acquisition du bien immobilier concerne l'établissement d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie sur une ou plusieurs parcelles non bâties, le prêt égale le montant payé au moment de l'établissement du droit réel. Le montant de prêt est limité au prix du canon unique des droits d'emphytéose, visé à l'article 4.38, § 7, du code précité, diminué du solde non réglé d'un ou de plusieurs prêts qui ont été contractés auprès de la VMSW pour le financement des droits d'emphytéose ou de superficie des parcelles non bâties, et qui sont repris par la société de logement repreneuse lors du transfert des droits et, après comptabilisation, le cas échéant diminué des subventions, à l'exception des subventions qui n'ont d'aucune manière contribué à la valeur marchande du bien immobilier.

L'alinéa deux ne s'applique que dans l'un des cas suivants :

1° la parcelle non-bâtie est reprise d'une commune ou d'un CPAS, et ne fait pas l'objet d'un solde non réglé d'un prêt contracté auprès de la VMSW, du Fonds de Financement ou Vlabinvest apb ;

2° la parcelle non-bâtie est reprise d'un initiateur qui possède uniquement les droits d'emphytéose ou les droits de superficie de la parcelle non bâtie.

Art. 4.155/3. Si un transfert tel que visé à l'article 4.38, § 4 ou § 5, du Code flamand du Logement de 2021 ou à l'article 209, § 3, du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement, ne peut avoir lieu contre une indemnité en actions et si les parties ne parviennent pas à un accord sur le prix du transfert de ces droits, la partie la plus diligente adresse une demande à l'agence afin de faire établir le prix du transfert. Le demandeur motive pourquoi le transfert ne peut avoir lieu contre une indemnité en actions. Si l'agence constate que le transfert ne peut avoir lieu contre une indemnité en actions et si les parties ne parviennent pas à un accord sur le prix du transfert des droits, l'agence charge un commissaire tel que visé à l'article 4.5, alinéa premier, 1°, du code précité, d'établir la valeur vénale visée à l'article 4.38, § 7, du code précité, des droits à transférer. Sur la base de la valeur vénale ainsi établie, le ministre arrête le prix du transfert.

Le prix total du transfert de tous les biens immobiliers à transférer du même initiateur à la même société de logement ne peut pas être négatif.

Art. 4.155/4. Le rapport net de la vente de logements locatifs sociaux et de biens immobiliers non bâtis en application de l'article 4.38, §§ 4 et 5, du code précité, et de l'article 209, § 3, du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement, à savoir le prix visé à l'article 4.38, § 7, du code précité, après comptabilisation du montant du financement restant, visé à l'article 4.38, § 6, du code précité, qui est également transféré, est affecté en premier lieu au remboursement anticipé des prêts visés aux articles 4.155/1 et 4.155/2 du présent arrêté, que le cédant a contractés pour l'acquisition de logements locatifs sociaux et de parcelles non bâties dans le cadre de la création de sociétés de logement. Le solde est ensuite affecté au remboursement anticipé des prêts visés à l'article 5.44, § 2, du présent arrêté. Le prêt consolidé, visé à l'article 5.44, § 2, du présent arrêté, dont la durée restante est la plus longue est remboursé anticipativement en premier. Le montant restant est versé sur un compte courant sans intérêt auprès de la VMSW et est affecté conformément à l'article 4.4/4 du présent arrêté.

Par dérogation à l'alinéa premier, le cédant peut choisir de placer tout ou partie du solde qui doit être affecté au remboursement anticipé des prêts visés à l'article 5.44, § 2, du présent arrêté, sur le compte courant sans intérêt auprès de la VMSW visé à l'alinéa premier s'il démontre pour quelles acquisitions telles que visées à l'article 4.38, § 4 et § 5 du Code flamand du Logement de 2021 et à l'article 209 du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement, ce montant pourra être utilisé à l'avenir. Le cas échéant, ce montant sera affecté au financement des prochaines acquisitions, en application de l'article 4.38, § 4 et § 5, du code précité et de l'article 209 du décret précité. Au plus tard le 31 décembre 2027 ou plus tôt si le bénéficiaire en fait la demande, le solde du compte courant visé à l'alinéa premier est affecté au remboursement anticipé des prêts visés à l'article 5.44, § 2, du présent

arrêté. Le prêt consolidé, visé à l'article 5.44, § 2, du présent arrêté, dont la durée restante est la plus longue est remboursé anticipativement en premier. Le montant restant est affecté conformément à l'article 4.4/4 du présent arrêté. ».

Art. 122. Dans le livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 5, du même arrêté, la section 1, comprenant les articles 4.156 à 4.159, est remplacée par ce qui suit :

« Section 1. Allocation pour la compensation entière ou partielle des éventuelles conséquences financières défavorables pour une société de logement qui met sa forme juridique, son organisation, son fonctionnement et son patrimoine en conformité avec les dispositions visées au décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement

Art. 4.156. Dans la présente section, on entend par restructuration : une restructuration telle que visée au livre 12 du Code des sociétés et des associations.

Art. 4.157. Dans les limites des crédits engagés à cet effet au budget de la Communauté flamande, le ministre peut accorder, aux conditions visées à la présente section, une subvention à une société de logement pour la compensation entière ou partielle des éventuelles conséquences financières défavorables lorsqu'elle met sa forme juridique, son organisation, son fonctionnement et son patrimoine en conformité avec les dispositions visées au décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement.

Art. 4.158. § 1^{er}. Le ministre peut octroyer à une société de logement une allocation qui est cumulativement composée et calculée comme suit :

1° l'allocation compensatoire forfaitaire suivante par logement locatif social repris ou par parcelle cadastrale ou partie de parcelle cadastrale reprise, sur laquelle aucun logement locatif social n'est réalisé, d'une autre société de logement ou d'une société de logement social :

- a) à partir de la première jusqu'à la 2 000e reprise : 100 euros ;
- b) à partir de la 2 001e jusqu'à la 5 000e reprise : 50 euros ;
- c) à partir de la 5 001e reprise : 25 euros ;

2° l'allocation compensatoire forfaitaires suivante pour une restructuration :

- a) 50 000 euros si au moins deux sociétés de logement social ou sociétés de logement sont associées à la restructuration ;
- b) 25 000 euros par société de logement social ou société de logement supplémentaire avec activités locatives ou mixtes, qui est associée à la restructuration ;
- c) 12 500 euros par société de logement social supplémentaire qui est associée à la restructuration, mais qui ne développe que des activités d'achat ;

3° une allocation compensatoire forfaitaire par reprise d'un logement ou d'une chambre pris(e) en location ou en emphytéose sur le marché locatif privé, visé à l'article 4.40, 4°, du Code flamand du Logement de 2021 ;

- a) à partir de la 1e jusqu'à la 100e reprise : 150 euros ;
- b) à partir de la 101e reprise : 100 euros.

§ 2. Pour calculer les reprises visées au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, seules les reprises suivantes de droits de propriété sont admissibles :

- 1° les reprises effectuées contre une indemnité en actions ;
- 2° les 100 premières reprises du même cédant qui ont lieu contre une indemnité autre qu'en actions.

L'allocation visée au paragraphe 1^{er}, 3°, ne peut être accordée que si la société de logement a effectué au moins cinquante reprises telles que visées au paragraphe 1^{er}, 3°.

§ 3. Les allocations cumulatives, visées au paragraphe 1^{er}, ne peuvent en aucun cas dépasser les frais réels liés à la mise en conformité de sa forme juridique, son organisation, son fonctionnement et son patrimoine avec les dispositions, visées au décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement, et sont, le cas échéant, réduites aux montants réellement dépensés et démontrés.

Les frais suivants sont éligibles aux allocations cumulatives, visées aux paragraphes 1^{er} et 2, à condition que la société de logement démontre qu'ils sont exposés afin de mettre la forme juridique, l'organisation, le fonctionnement et le patrimoine en conformité avec les dispositions visées au décret précité :

- 1° les frais de notaire ;
- 2° les frais de conseil ;
- 3° les frais d'informatisation, de matériel et de logiciel et d'automatisation ;
- 4° les frais de déménagement et de logement ;
- 5° les frais de communication ;
- 6° les frais de mesure ;
- 7° les indemnités de rupture payées, à l'exception des indemnités de rupture et de préavis à l'occasion de la résiliation d'un contrat de travail.

§ 4. La société de logement ne peut obtenir une allocation telle que visée au paragraphe 1^{er} qu'à condition qu'elle ou son prédécesseur ait transféré, à partir du jour de publication du présent arrêté, au maximum cent logements locatifs sociaux ou parcelles cadastrales ou parties de parcelles cadastrales contre une indemnité autre qu'en actions à la même société de logement ou société de logement social.

Si la société de logement, après sa demande visée à l'article 4.159, transfère tout de même des logements locatifs sociaux ou des parcelles cadastrales ou parties de parcelles cadastrales contre une indemnité autre qu'en actions, en effectuant plus de cent transferts à la même société de logement ou société de logement social, le ministre peut refuser la demande de subvention. Si la subvention a déjà été payée, le ministre peut recouvrer en tout ou en partie la subvention, majorée des intérêts de retard légaux à partir du jour de réception de la subvention.

§ 5. Les allocations cumulatives, visées au paragraphe 1^{er}, peuvent être cumulées avec d'autres allocations, primes ou subventions qui compensent les mêmes frais, pour autant que le total de celles-ci ne dépasse les frais réels de la mise en conformité de la forme juridique, de l'organisation, du fonctionnement et du patrimoine avec les dispositions du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement, y compris les charges fiscales non

recupérables. Le cas échéant, l'allocation est limitée aux montants réellement dépensés. Le cas échéant, la société de logement ajoute une déclaration sur l'honneur, qui comprend un aperçu de toutes les allocations, primes et subventions cumulées, au dossier de demande.

§ 6. Les allocations cumulatives, visées au paragraphe 1^{er}, ne peuvent être demandées qu'une seule fois par société de logement, au plus tard le 30 juin 2028.

Art. 4.159. § 1^{er}. L'allocation visée à l'article 4.158 peut être demandée auprès de la VMSW.

§ 2. La société de logement joint au moins tous les documents suivants à la demande visée au paragraphe 1^{er} :

1° une liste de tous les contrats de location transférés à la société de logement ;

2° les pièces justificatives de tous les frais réels exposés par la mise en conformité de sa forme juridique, de son organisation, de son fonctionnement et de son patrimoine avec les dispositions visées au décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement ;

3° une déclaration sur l'honneur relatives aux allocations, primes ou subventions autres que les allocations, primes ou subventions visées à la présente section, qu'elle a reçues ou qu'elle recevra suite à la mise en conformité de sa forme juridique, de son organisation, de son fonctionnement et de son patrimoine avec les dispositions visées au décret précité ;

4° une déclaration sur l'honneur confirmant l'exactitude des pièces justificatives transmises, comportant les extraits des actes ou procès-verbaux démontrant que la personne qui introduit la demande de subvention, a été mandatée à cet effet.

§ 3. Si la société de logement souhaite entrer en ligne de compte pour l'allocation visée à l'article 4.158, § 1^{er}, 1° et 2°, elle joint tous les documents suivants à sa demande de subvention :

1° la preuve du dépôt au greffe du tribunal de l'entreprise de l'acte de fusion ou, en cas de scission, de l'acte de scission ou, le cas échéant, de l'acte constatant l'apport ou la cession d'une universalité ou d'une branche d'activité ;

2° une liste de toutes les parcelles cadastrales ou parties de parcelles cadastrales sur lesquelles aucun logement locatif social n'a été réalisé, qui ont été transférées à la société de logement lors de la restructuration ;

3° une liste de tous les logements locatifs sociaux qui ont été transférés à la société de logement lors de la restructuration.

§ 4. Pour pouvoir obtenir une allocation telle que visée à l'article 4.158, § 1^{er}, alinéa premier, 1° et 2°, il est uniquement tenu compte des restructurations pour lesquelles le dépôt de l'acte, visé au paragraphe 3, 1°, a eu lieu entre le 1^{er} janvier 2022 et le 30 juin 2028, avec des pièces justificatives portant une date à partir du 1^{er} janvier 2020 qui n'ont pas été soumises auparavant pour obtenir une allocation telle que visée à l'article 49, § 3, du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement ou à l'article 4.50 du Code flamand du Logement de 2021.

§ 5. La VMSW vérifie si les dossiers de demande répondent aux conditions fixées par ou en vertu de la présente section. À cet effet, la VMSW peut se faire communiquer tous les documents et preuves utiles. La société de logement donne suite aux demandes de la VMSW dans le cadre du contrôle précité.

Au plus tard dans les nonante jours suivant le jour auquel la VMSW a reçu la demande, elle évalue si les conditions sont remplies et elle informe le ministre de ses constatations, le cas échéant, y compris le calcul de la subvention. Le ministre décide de l'octroi de la subvention. La VMSW informe le demandeur par envoi sécurisé de la décision du ministre et paie, le cas échéant, la subvention dans les neuf mois suivant l'envoi de la notification. ».

Art. 123. Dans le livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 5, du même arrêté, l'intitulé de la section 2 est remplacé par ce qui suit :

« Section 2. Subvention complémentaire pour les coûts liés à l'assistance externe pour une société de logement ».

Art. 124. À l'article 4.160 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1, alinéa premier, paragraphes 2 et 3, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

2° dans le paragraphe 2, le membre de phrase « préalablement à l'adjudication du marché public ou à l'achat du contrat-cadre, » est inséré entre le membre de phrase « au paragraphe 1^{er}, » et le mot « envoie » ;

3° dans le paragraphe 2, les mots « conseil d'administration » sont remplacés par les mots « organe d'administration ».

Art. 125. Le livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 5, est complété par une section 3, comprenant l'article 4.160/1, une section 4, comprenant les articles 4.160/3 à 4.160/12, et une section 5, comprenant l'article 4.160/13, rédigées comme suit :

« Section 3. Modalités des obligations du décret relatif au sol du 27 octobre 2006 lors de la création de sociétés de logement

Art. 4.160/1. En exécution de l'article 163, § 1^{er}, du décret relatif au sol du 27 octobre 2006, le montant de la rétribution exigée dans le cadre du transfert de biens immobiliers en exécution de l'article 4.38, § 4 ou § 5, du Code flamand du Logement de 2021 ou de l'article 209, § 3, du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement, pour délivrer des attestations du sol l'une des institutions ou instances suivantes, est fixé à 0 euro :

1° une société de logement social ou une agence locative sociale qui est agréée, le 19 septembre 2021, conformément aux conditions d'agrément applicables à cette date ;

2° une société de logement ;

3° la VMSW ;

4° une commune ;

5° un partenariat intercommunal ;

6° un CPAS ;

7° une association d'aide sociale ;

8° le Fonds flamand du Logement.

Le tarif zéro visé à l'alinéa premier s'applique aux demandes d'une attestation du sol qui sont introduites auprès de l'OVAM avant le 1^{er} janvier 2028.

Le tarif zéro visé à l'alinéa premier ne s'applique qu'une seule fois à un terrain qui fait l'objet d'un transfert tel que visé à l'alinéa premier.

Section 4. Subventionnement des missions visées à l'article 4.40, 4°, 5° et 6°, du Code flamand du Logement de 2021

Sous-section 1. Conditions

Art. 4.160/3. Dans les limites des crédits engagés à cet effet au budget de la Communauté flamande et aux conditions visées au présent chapitre, les subventions suivantes sont accordées à la société de logement agréée pour l'exécution des missions visées à l'article 4.40, 4°, 5° et 6°, du Code flamand du Logement de 2021 :

- 1° une enveloppe subventionnelle de base ;
- 2° une enveloppe subventionnelle complémentaire ;
- 3° une subvention destinée à l'indemnité de gestion ;
- 4° une subvention de croissance.

Dans le cas d'un déficit budgétaire imminent, les subventions visées au premier alinéa peuvent être calculées au prorata.

Dans l'année budgétaire 2016, le ministre peut accorder une subvention destinée à l'apurement de la perte transférée et à la compensation des pertes suite aux créances de loyer devenues irrécouvrables.

Dans l'année budgétaire 2020, le ministre peut accorder une subvention de 25 000 euros au maximum pour le recrutement d'un membre du personnel supplémentaire à mi-temps qui sera employé pendant 12 mois pour effectuer des prospections en vue de nouvelles prises en location. Le ministre détermine la manière dont les frais de personnel supplémentaires liés au recrutement par l'agence immobilière sociale doivent être démontrés et arrête les conditions de paiement.

Art. 4.160/4. § 1^{er}. L'enveloppe subventionnelle de base, l'enveloppe subventionnelle complémentaire et la subvention de croissance sont accordées à condition que la société de logement réponde aux conditions suivantes :

1° la société de logement démontre l'emploi d'au moins un membre du personnel titulaire au moins d'un diplôme de bachelier ou ayant au moins deux ans d'expérience utile en matière de la thématique du logement ou de l'aide sociale. Ces membres du personnel assument au moins une fonction de coordination à mi-temps, qui est utilisée afin d'effectuer les missions visées à l'article 4.40, 4°, 5° et 6°, du Code flamand du Logement de 2021 ;

2° la société de logement démontre qu'elle dispose d'un cadre organique pour effectuer les missions visées à l'article 4.40, 4°, 5° et 6°, du code précité ;

3° la société de logement dispose d'au moins cinquante logements en location ;

4° la société de logement introduit une planification motivée de la croissance des logements qu'elle envisage de réaliser dans les cinq années à venir ;

5° la société de logement établit une planification financière telle que visée à l'article 4.160/11, alinéa deux, du présent arrêté.

Pour l'application de l'alinéa premier, 3°, il n'est pas tenu compte des logements locatifs sociaux visés à l'article 1.3, § 1^{er}, alinéa premier, 49°, a), c), e) et f) du code précité.

§ 2. Pour l'application du paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 3°, il est tenu compte de chambres, telles que visées à l'article 1.3, § 1^{er}, alinéa premier, 25°, du Code flamand du Logement de 2021, que la société de logement prend en location sur le marché locatif privé si elles sont louées dans le cadre d'un accord de coopération conclu avec une instance d'aide sociale agréée.

L'enveloppe subventionnelle complémentaire est attribuée lorsque le nombre de logements est supérieur à cinquante et à cent respectivement. Le nombre de logements pris en considération est le nombre de logements au 1^{er} novembre de l'année dans laquelle la demande est introduite. Ce nombre est démontré par un tableau récapitulatif détaillé démontrant que les logements répondent aux conditions visées au paragraphe 1, alinéa 2 et au paragraphe 2, alinéa premier.

Sous-section 2. — Demande de subvention

Art. 4.160/5. La demande de l'enveloppe subventionnelle de base est introduite auprès de l'agence et comprend les preuves démontrant que les conditions de subvention visées à l'article 4.160/4 sont remplies.

Le ministre ou son mandataire décide de la demande de subvention dans un délai de trois mois après que l'agence a reçu un dossier de demande complet et a envoyé un accusé de réception y afférent.

Art. 4.160/6. L'agence notifie la décision de subvention relative à l'enveloppe subventionnelle de base à la société de logement avec copie au superviseur et à l'asbl Huurpunt ou à son ayant cause.

La société de logement introduit chaque année auprès de l'agence, et ce au plus tard le 15 novembre, un tableau récapitulatif des logements qu'elle a en location au 1^{er} novembre, afin de démontrer qu'elle satisfait à l'article 4.160/4, § 1^{er}, alinéa premier, 3°.

Art. 4.160/7. La demande de l'enveloppe subventionnelle complémentaire est introduite annuellement, au plus tard le 15 novembre auprès de l'agence et comprend les preuves que les conditions de subvention visées à l'article 4.160/4, § 1^{er}, ont été remplies.

Le ministre ou son mandataire décide de la demande de subvention dans un délai de trois mois après que l'agence a reçu un dossier de demande complet et a envoyé un accusé de réception y afférent.

L'agence notifie la décision de subvention relative à l'enveloppe subventionnelle complémentaire à la société de logement avec copie au superviseur et à l'asbl Huurpunt ou à son ayant cause.

L'arrêté de subvention mentionne le montant maximal de l'enveloppe subventionnelle complémentaire. La période pendant laquelle la société de logement peut être prise en considération pour l'enveloppe subventionnelle complémentaire prend cours le premier jour de l'année calendaire suivant l'année pendant laquelle la demande a été introduite et dure jusqu'au 31 décembre de l'année calendaire en question.

La subvention de croissance est accordée chaque année par le ministre ou son mandataire à une société de logement qui démontre qu'elle a un plus grand nombre de logements subventionnés en location au cours de l'année d'activité écoulée. La subvention de croissance est accordée sur la base de la comparaison du nombre de logements figurant dans les deux tableaux récapitulatifs les plus récents visés à l'article 4.160/6, alinéa deux. Les logements subventionnés dont les contrats de location sont transférés entre des sociétés de logement pendant l'année d'activité en raison d'un changement dans la zone d'action ne sont pas éligibles pour le calcul de la subvention de croissance.

Sous-section 3. Subvention, paiement de la subvention et constitution de réserves

Art. 4.160/8. § 1^{er}. L'enveloppe subventionnelle de base est plafonnée à 121 117,86 euros par année calendaire pour une société de logement qui a au minimum 50 et au maximum 99 logements en location. L'enveloppe subventionnelle complémentaire s'élève à 1 586,32 euros par logement par année calendaire pour le 51^e jusqu'au 99^e logement.

L'enveloppe subventionnelle de base est plafonnée à 216 818,78 euros par année calendaire pour une société de logement qui a au moins 100 logements en location. L'enveloppe subventionnelle complémentaire s'élève à 1 586,32 euros par logement par année calendaire pour les 101^e jusqu'au 199^e logement.

L'enveloppe subventionnelle de base est plafonnée à 385 000,76 euros par année calendaire pour une société de logement qui a au moins 200 logements en location. L'enveloppe subventionnelle complémentaire s'élève à 1 586,32 euros par logement par année calendaire pour la 201^e jusqu'au 250^e logement. À partir du 251^e logement, l'enveloppe subventionnelle complémentaire s'élève à 1 637,49 euros par année calendaire.

La subvention de croissance s'élève à 1 586,32 euros par logement.

Les enveloppes subventionnelles visées aux alinéas premier, deux, trois et quatre, sont augmentées d'une subvention destinée à couvrir le coût total de l'indemnité de gestion, constituée de et plafonnée aux montants mentionnés à l'article 4.80, § 4, majorés de la T.V.A. due sur ces montants.

§ 2. Une société de logement qui a moins de cent logements en location loue au moins cent logements à partir du 1^{er} novembre de la troisième année calendaire suivant la prise d'effet de la période de la première enveloppe subventionnelle de base.

Une société de logement ayant au moins 100 mais moins de 150 logements en location loue au moins 150 logements à partir du 1^{er} novembre de la quatrième année calendaire suivant la prise d'effet de la période de l'enveloppe subventionnelle de base liée à 100 logements.

Une société de logement dont la zone d'action comprend une commune de plus de 150 000 habitants et qui a au moins 150 mais moins de 200 logements en location, loue au moins 200 logements à partir du 1^{er} novembre de la troisième année calendaire après la prise d'effet de la période de l'enveloppe subventionnelle de base et de l'enveloppe subventionnelle complémentaire liées à 150 logements. Une société de logement dont la zone d'action comprend une ville de plus de 150 000 habitants et qui a au moins 200 mais moins de 250 logements en location, loue au moins 250 logements à partir du 1^{er} novembre de la quatrième année calendaire après la prise d'effet de la période de l'enveloppe subventionnelle de base et de l'enveloppe subventionnelle complémentaire liée à 200 logements.

Si le nombre minimum de logements en location, visé aux alinéas premier, deux et trois, n'est pas atteint, l'enveloppe subventionnelle de base pour l'année calendaire suivante est diminuée de 10 %, jusqu'à ce que la société de logement ait respectivement au moins 100, 150, 200 ou 250 logements en location.

Le ministre peut accorder une dérogation à la diminution de 10 % visée à l'alinéa quatre. Le ministre peut accorder la dérogation à condition que la société de logement démontre de façon suffisamment objective les raisons pour lesquelles la croissance envisagée de logements n'a pas été réalisée. Dans ce contexte, la société de logement doit démontrer au moins deux des raisons ou réalisations suivantes, qui peuvent être énoncées dans la décision de dérogation :

- 1° un taux annuel de croissance des logements de 7,5 % a en moyenne été réalisé ;
- 2° la société de logement gère déjà une part importante du marché locatif privé dans sa zone d'action ;
- 3° l'offre locale de logements locatifs privés financièrement abordables est limitée ;
- 4° il y a une croissance brute substantielle, mais la croissance nette est limitée en raison de la sortie de gestion d'un nombre considérable de logements ;
- 5° la croissance est limitée pour cause de force majeure bien motivée.

Pour la motivation visée à l'alinéa cinq, la société de logement peut utiliser tous les éléments pertinents démontrant la non-faisabilité de la croissance des logements prévue dans le présent article, pour autant qu'une partie de la croissance en question ait été effectivement réalisée.

§ 3. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} et 2 et à l'article 4.160/4, § 1^{er}, alinéa premier, 3°, la dernière enveloppe subventionnelle de base connue, l'enveloppe subventionnelle complémentaire et la subvention destinée à l'indemnité de gestion des agences locatives sociales sont maintenues pendant les deux premières années d'activité suivant l'agrément de la société de logement qui a repris les contrats de location. Si les contrats de location d'une agence locative sociale sont repris par plusieurs sociétés de logement, la subvention est répartie au prorata du nombre de logements repris par société de logement. Pour la première année d'activité, la subvention de croissance est calculée sur la base de l'augmentation du nombre de logements pris en location le 1^{er} novembre de l'année d'activité suivant l'année de création de la société de logement en comparaison avec le nombre total de contrats de location repris lors de la création. Pour la deuxième année d'activité, la subvention de croissance est calculée sur la base de l'augmentation du nombre de logements pris en location le 1^{er} novembre de la deuxième année suivant la création de la société de logement en comparaison avec le nombre de logements pris en location le 1^{er} novembre de la première année d'activité suivant l'année de création de la société de logement. L'augmentation du nombre de logements subventionnés suite aux transferts de contrats de location d'agences locatives sociales n'est pas admissible au calcul de la subvention de croissance.

§ 4. Sans préjudice de l'application de l'article 4.160/10, les subventions visées au paragraphe 1^{er}, alinéas premier, deux, trois et quatre, sont affectées aux frais suivants :

- 1° les frais de personnel ;
- 2° les frais liés à la vacance frictionnelle ;
- 3° les réductions de valeur dues au fait que les créances locatives deviennent irrécouvrables ;
- 4° les frais de fonctionnement, y compris les amortissements sur les actifs autres que les logements locatifs.

Si les frais de fonctionnement prouvés dépassent 30 % de l'enveloppe subventionnelle totale, à l'exclusion de la subvention pour l'indemnité de gestion, visée au paragraphe 1^{er}, alinéa cinq, seuls 30 % sont acceptés. Seuls les frais visés au présent alinéa qui sont liés à l'exécution des missions de la société de logement, visées à l'article 4.40, 4°, 5° et 6°, du Code flamand du Logement de 2021, sont éligibles aux subventions visées au paragraphe 1^{er}, alinéas premier, deux, trois et quatre.

§ 5. Après approbation préalable de l'agence, les frais suivants peuvent être considérés comme des frais de personnel :

1° les indemnités pour membres du personnel externes qui sont déployés pour l'exécution de la mission de la société de logement, visée à l'article 4.40, 4°, 5° et 6°, du Code flamand du Logement de 2021, et dont la société de logement démontre qu'ils sont nécessaires pour garantir le cadre organique de manière structurelle ;

2° les frais pour la sous-traitance de la comptabilité à un comptable agréé par l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables.

Art. 4.160/9. L'enveloppe subventionnelle de base, l'enveloppe subventionnelle complémentaire et la subvention pour l'indemnité de gestion, visée à l'article 4.160/8, § 1^{er}, alinéas deux et trois, sont versées pour chaque année calendaire complète au moyen de trois avances :

1° la première avance s'élève à 40% du montant maximum autorisé, majoré de la subvention pour l'indemnité de gestion, visée à l'article 4.160/8, § 1^{er}, alinéa cinq ;

2° la deuxième avance s'élève à 40 % du montant maximum autorisé ;

3° la troisième avance s'élève à 10 % du montant maximum autorisé.

Les avances, visées dans l'alinéa 1^{er}, sont ordonnancées d'office au début de chaque période de quatre mois. Le décompte annuel est établi au plus tard le 30 septembre de l'année calendaire suivante sur la base des pièces visées à l'article 4.160/11 et des pièces complémentaires établies par le ministre en vue du paiement du solde. La subvention de croissance visée à l'article 4.160/8, § 1^{er}, alinéa quatre, est accordée au mois de décembre suivant la présentation du tableau récapitulatif mentionné à l'article 4.160/6, alinéa deux, par lequel la société de logement démontre que le nombre de logements pris en location a augmenté.

L'enveloppe subventionnelle de base pour les mois entre l'entrée en vigueur de l'arrêté de subvention et le 1^{er} janvier de la première année calendaire entière est calculée au prorata du nombre de mois. Elle est payée selon le régime d'avances, repris à l'alinéa premier, par période d'au maximum quatre mois.

Le subventionnement des frais de personnel, exposés par la société de logement dans le cadre de la mission visée à l'article 4.40, 4°, 5° et 6°, du Code flamand du Logement de 2021, est calculé lors du décompte annuel sur la base des charges réelles de la rémunération des membres du personnel employés à temps plein ou à temps partiel, y compris les charges patronales, le pécule de vacances, l'allocation de fin d'année et le pécule de vacances anticipé en cas d'une cessation des fonctions. Il est tenu compte de l'ancienneté dans un emploi à temps plein ou à temps partiel. Si la société de logement a obtenu une approbation conformément à l'article 4.160/8, § 5, elle démontre les coûts salariaux du personnel à l'aide d'une note de décompte détaillée de l'employeur concerné. L'employeur tient à disposition les comptes annuels individuels et les fiches de traitement des membres du personnel employés, aux fins de contrôle par l'agence.

Art. 4.160/10. Le solde non utilisé de la subvention visée à l'article 4.160/3, alinéa trois, est reporté chaque année et affecté comme réserve pour les frais futurs liés aux dommages locatifs non récupérables ou aux créances locatives définitivement irrécupérables résultant de l'exécution des missions de la société de logement, visées à l'article 4.40, 4°, 5° et 6°, du Code flamand du Logement de 2021.

La partie de la subvention de croissance qui ne peut pas être utilisée pendant l'année d'octroi, est reportée une seule fois et peut être affectée dans l'année d'activité suivante aux frais suivants si ceux-ci sont liés à l'exécution des missions de la société de logement, visées à l'article 4.40, 4°, 5° et 6°, du Code flamand du Logement de 2021 :

1° les frais de personnel ;

2° les frais liés à la vacance frictionnelle ;

3° les frais liés aux réductions de valeur dues au fait que les créances locatives deviennent irrécouvrables ;

4° les frais de fonctionnement.

Sous-section 4. Rapport annuel et planification financière

Art. 4.160/11. Chaque société de logement établit un rapport annuel concernant ses missions, visées à l'article 4.40, 4°, 5° et 6°, du Code flamand du Logement de 2021, conformément au modèle mis à disposition par l'agence.

Chaque société de logement qui reçoit une subvention telle que visée à l'article 4.160/3, alinéa premier, 1° à 4°, du présent arrêté, établit une planification financière pour l'exécution de ses missions, visées à l'article 4.40, 4°, 5° et 6°, du Code flamand du Logement de 2021, pour les cinq prochaines années, conformément au modèle mis à disposition par l'agence.

Le rapport annuel et la planification financière sont introduits annuellement au plus tard le 30 juin auprès de l'agence, pour la première fois au plus tard le 30 juin de l'année suivant l'année pendant laquelle la société de logement a été créée.

Sous-section 5. Sanctions

Art. 4.160/12. Sans préjudice de l'application de l'arrêté royal du 31 mai 1933 concernant les déclarations à faire en matière de subventions, indemnités et allocations, le ministre peut, après avis motivé de l'agence ou du superviseur, après avoir entendu la société de logement et après notification de ceux-ci par envoi sécurisé, arrêter le paiement de la subvention et recouvrer les subventions déjà payées si le Gouvernement flamand impose une des sanctions visées à l'article 4.51 du Code flamand du logement de 2021.

Sans préjudice de l'application de l'arrêté royal du 31 mai 1933 concernant les déclarations à faire en matière de subventions, indemnités et allocations, le ministre peut, sur avis motivé de l'agence ou du superviseur, après avoir entendu la société de logement et après notification de ceux-ci par envoi sécurisé, arrêter le paiement des subventions et recouvrer les subventions déjà payées si :

1° la société de logement a obtenu un agrément ou une subvention à injuste titre sur la base d'informations incorrectes ;

2° la société de logement entrave le contrôle de l'utilisation des subventions accordées.

Section 5. Disposition générale sur les mesures d'aide

Art. 4.160/13. La décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, s'applique aux :

1° subventions visées au livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 5, section 1 et section 2 ;

2° subventions visées au livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 4.1 ;

3° subventions visées au livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 5, section 4 ;

4° subventions visées au livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 7.

La VMSW effectue des contrôles sur des surcompensations à des moments réguliers, et au moins tous les deux ans. Dans le cas d'une surcompensation, la VMSW recouvre l'avance. Si le montant de la surcompensation n'est pas supérieur à 10% du montant de la compensation annuelle moyenne, la surcompensation peut être transférée à la période suivante et être déduite du montant de compensation payable pour cette période. ».

Art. 126. À l'article 4.161 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa premier, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

2° dans les paragraphes 2 et 3, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement » ;

3° dans le paragraphe 2, le membre de phrase « préalablement à l'adjudication du marché public ou à l'achat du contrat-cadre, » est inséré entre le membre de phrase « au paragraphe 1^{er}, » et le mot « envoi » ;

4° dans le paragraphe 2, les mots « conseil d'administration » sont remplacés par les mots « organe d'administration ».

Art. 127. Le livre 4, partie 1, titre 3, du même arrêté est complété par un chapitre 7, qui comprend les articles 4.161/1 à 4.161/2, rédigé comme suit :

« Chapitre 7. Subventionnement de la structure de soutien

Art. 4 161/1. § 1^{er}. Dans les limites des crédits budgétaires disponibles, le ministre peut accorder une subvention pour les frais de personnel et de fonctionnement visés à l'article 4.59 du Code flamand du Logement de 2021, d'un montant maximal de 329 000 euros pour une année d'activité entière. La subvention est affectée aux frais de fonctionnement et de personnel liés à l'exécution des missions énumérées ci-après de l'asbl HUURpunt ou de son ayant cause :

1° soutenir les sociétés de logement dans l'exécution de leurs missions, visées à l'article 4.40, 4°, 5° et 6° du Code flamand du Logement de 2021, en assumant les tâches suivantes :

a) préparer, organiser et coordonner, en consultation avec la VMSW, la concertation et l'échange d'expériences entre les sociétés de logement ;

b) élaborer et offrir de la formation et de l'intervision et fournir des outils, à l'exception de ceux portant sur la réglementation, la gestion financière, les TIC et la gestion des données ;

c) accompagner les sociétés de logement qui ont besoin d'un soutien dans leur fonctionnement administratif, de manière proactive ;

2° établir une analyse annuelle du fonctionnement des sociétés de logement sur la base des données du rapport annuel ;

3° promouvoir le fonctionnement des sociétés de logement, dans le cadre de leurs missions visées à l'article 4.40, 4° et 6°, du Code flamand du Logement de 2021, auprès des investisseurs privés et des promoteurs de projets ;

4° organiser la Plate-forme de consultation VMSW-HUURpunt et en assurer le secrétariat.

La subvention est accordée à condition que l'asbl HUURpunt ou son ayant cause s'engage à exécuter les tâches énumérées pour toutes les sociétés de logement.

La subvention est accordée pour une période de cinq ans d'activité. Le Ministre peut, sur proposition de l'agence, arrêter le subventionnement du projet unilatéralement et effectivement ou réexaminer celui-ci s'il est constaté que la réalisation des objectifs est compromise.

§ 2. La subvention est payée pour chaque année calendaire entière en trois avances de chaque fois 30% du montant maximal autorisé. Les avances sont ordonnancées d'office par l'agence au début de chaque période de quatre mois. Elles sont déduites lors du décompte de la subvention pour chaque année calendaire après que le ministre a approuvé le rapport annuel sur le fonctionnement et que les documents visés à l'article 4.161/2, § 2, ont été contrôlés.

Le subventionnement pour les frais de personnel est calculé lors du décompte annuel sur la base des charges réelles de la rémunération des membres du personnel employés à temps plein ou à temps partiel, y compris les charges patronales, le pécule de vacances, la prime de fin d'année et le pécule de vacances anticipé et les indemnités de préavis en cas de la cessation de fonctions.

§ 3. La subvention pour les mois entre la date d'entrée en vigueur du présent arrêté et le 1^{er} janvier de la première année calendaire entière est calculée proportionnellement au nombre de mois. Elle est payée selon le régime du paiement des avances, visé au paragraphe 2, par période d'au maximum quatre mois.

§ 4. Le montant visé au § 1^{er}, alinéa premier, est indexé annuellement. La part des salaires est indexée conformément à la loi du 1^{er} mars 1977 organisant un régime de liaison à l'indice des prix à la consommation du Royaume de certaines dépenses dans le secteur public, tel que modifié par l'arrêté royal n° 178 du 30 décembre 1982 et sans préjudice de l'article 2 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays. Le montant est lié à l'indice pivot applicable au 1^{er} janvier 2019. La part non affectée aux salaires est indexée conformément au paramètre d'indexation pour les crédits de fonctionnement repris aux instructions budgétaires.

Art. 4 161/2. L'asbl ou son ayant cause tient une comptabilité conformément à l'arrêté royal du 21 octobre 2018 portant exécution des articles III.82 à III.95 du Code de droit économique, y compris les dispositions pertinentes de la loi du 17 juillet 2013 portant insertion du Livre III « Liberté d'établissement, de prestation de service et obligations générales des entreprises », dans le Code de droit économique et portant insertion des définitions propres au livre III et des dispositions d'application de la loi propres au livre III, dans les livres I^{er} et XV du Code de droit économique et ses arrêtés d'exécution. Si le fonctionnement de l'asbl HUURpunt ou de son ayant cause qui a rapport aux missions visées à l'article 4.161/1, § 1^{er}, fait partie d'un éventail plus large de missions, une comptabilité analytique est tenue. L'actif et le passif ainsi que les frais et revenus liés à l'exécution des missions visées à l'article 4.161/1, § 1^{er}, peuvent être isolés dans le bilan et dans le compte de résultat.

L'asbl HUURpunt transmet au plus tard le 31 mars de chaque année les documents suivants à l'agence :

1° un décompte détaillé des frais et revenus de son fonctionnement qui a rapport aux missions visées à l'article 4.161/1, § 1^{er}, pour ce qui concerne l'année calendaire écoulée et un budget pour l'année calendaire en cours, approuvé par l'organe d'administration compétent ;

2° un décompte détaillé des frais de personnel pendant la période subventionnée, avec copie des états ONSS des membres du personnel employés ;

3° un rapport annuel portant sur les propres activités et sur les résultats des missions visées à l'article 4.161/1, § 1^{er} ;

4° le bilan et le compte de résultat faisant état des actifs et passifs ainsi que des frais et revenus liés à l'exécution des missions visées à l'article 4.161/1, § 1^{er}.

§ 2. L'agence est chargée du contrôle des pièces visées au paragraphe 1^{er}, alinéa deux, 1° et 2°. Elle établit un projet de décompte, tel que visé à l'article 4.161/1, § 2. ».

Art. 128. Dans le livre 4, partie 1, du même arrêté, le titre 4 est abrogé.

Art. 129. Dans l'article 4.186, alinéa trois, du même arrêté, le membre de phrase « ainsi que les achats, échanges et prises de location de logements qu'elle réalise en vue de leur vente ou location, le cas échéant après leur assainissement, amélioration et/ou transformation, » est abrogé.

Art. 130. L'article 4.187 du même arrêté est abrogé.

Art. 131. Dans l'article 4.188, alinéa premier, du même arrêté, les points 1°, 2°, 3° et 5° sont abrogés.

Art. 132. Les articles 4.189 à 4.194 du même arrêté sont abrogés.

Art. 133. Dans l'article 4.237, 1°, du même arrêté, les mots « du conseil d'administration » sont remplacés par les mots « de l'organe d'administration ».

Art. 134. Dans l'article 4.239, § 3, du même arrêté, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 135. Dans l'article 4.241 du même arrêté, les mots « du conseil d'administration » sont remplacés par les mots « de l'organe d'administration ».

Art. 136. À l'article 5.37, § 1^{er}, alinéa deux, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° le point 1° est remplacé par ce qui suit :

« 1° les sociétés de logement ; » ;

2° les points 2° à 4° sont abrogés.

Art. 137. L'article 5.40, § 2, alinéa deux, du même arrêté, est complété par la phrase suivante :

« Si, pendant l'exécution des travaux, l'investissement dans le nombre de logements locatifs sociaux est ajusté à la baisse, le plafond de prix sera recalculé avec le nouveau nombre de logements locatifs sociaux. ».

Art. 138. L'article 5.41, § 2, alinéa deux, du même arrêté, est complété par la phrase suivante :

« Si, pendant l'exécution des travaux, l'investissement dans le nombre de logements locatifs sociaux est ajusté à la baisse, le plafond de prix sera recalculé avec le nouveau nombre de logements locatifs sociaux. ».

Art. 139. L'article 5.42, § 1^{er}, du même arrêté est complété par un alinéa trois, rédigé comme suit :

« Si l'acquisition concerne l'établissement d'un droit d'emphytéose, le coût égale le montant payé au moment de l'établissement du droit réel. Ce montant est limité à un plafond des prix, qui est fixé au moment de l'établissement du droit emphytéotique. Le plafond des prix s'élève à 25% du plafond des prix de l'acquisition, calculé conformément à l'alinéa premier, pour une période emphytéotique de quarante ans au maximum, et est majoré d'un demi-point de pourcentage par année supplémentaire. Le paragraphe 2 ne s'applique pas à l'établissement d'un droit d'emphytéose. ».

Art. 140. L'article 5.43 du même arrêté est abrogé.

Art. 141. Dans l'article 5.45 du même arrêté, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 142. L'article 5.48 du même arrêté est abrogé.

Art. 143. L'article 5.49 du même arrêté est abrogé.

Art. 144. À l'article 5.50 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 25 septembre 2020, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 1^{er} est abrogé ;

2° dans le paragraphe 2, alinéa premier, paragraphe 4 et paragraphe 6, alinéa deux, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

3° dans le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, les mots « et au VWF » sont abrogés ;

4° dans le paragraphe 2, alinéa deux, le membre de phrase « le crédit disponible, visé à l'article 5.48 et » est abrogé ;

5° dans le paragraphe 3, les mots « sociétés de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

6° dans le paragraphe 4, les points 1° et 4° sont abrogés ;

7° dans le paragraphe 4, le point 2° est remplacé par ce qui suit :

« 2° 650 euros par unité de logement raccordée à l'installation de chauffage collective optimisée ; » ;

8° le paragraphe 5 est abrogé ;

9° dans le paragraphe 6, l'alinéa premier est remplacé par ce qui suit :

« § 6. Les montants des subventions, visés au paragraphe 3, alinéa premier, et paragraphe 4, peuvent être cumulés, aussi bien mutuellement qu'avec d'autres avantages et subventions visant à promouvoir les performances énergétiques, aussi longtemps que ceux-ci ne dépassent pas le coût total facturé des travaux ayant trait aux mesures subventionnables, T.V.A. incluse. Si les montants des subventions, cumulés avec d'autres avantages et subventions, dépassent le coût total facturé, les montants des subventions seront diminués jusqu'à la différence entre le coût facturé total et les autres avantages et subventions cumulés. ».

Art. 145. À l'article 5.51, alinéa premier, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° le membre de phrase « § 1^{er}, alinéa premier, » est abrogé ;
- 2° au point 1°, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;
- 3° au point 1°, les mots « ou du VWF » sont abrogés.

Art. 146. À l'article 5.52 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, et paragraphe 2, alinéa deux, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement » ;
- 2° le paragraphe 2 est abrogé.

Art. 147. À l'article 5.53, alinéa premier, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;
- 2° les mots « ou du VWF » sont abrogés.

Art. 148. L'article 5.54 du même arrêté est abrogé.

Art. 149. L'article 5.55 du même arrêté est abrogé.

Art. 150. À l'article 5.57, alinéa deux, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° au point 1°, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;
- 1° les points 2° à 5° sont abrogés.

Art. 151. Dans l'article 5.71 du même arrêté, les mots « sociétés de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 152. À l'article 5.72, § 1^{er}, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».
- 2° l'alinéa deux est remplacé par ce qui suit :

Les revenus et dépenses, visés à l'alinéa premier, d'une société de logement concernent :

1° tous les logements locatifs sociaux que la société de logement a en propriété ou en location qui ont trait à l'exécution de ses missions, visées à l'article 4.40, 1°, 2° et 3°, du Code flamand du Logement de 2021, à l'exception de tous les logements dans un projet de logement à caractère social qui sont financés par des moyens du Fonds de Financement ou de Vlabinvest apb ;

2° tous les espaces non résidentiels de la société de logement concernée qui sont subventionnés par la Région flamande. ».

Art. 153. À l'article 5.73 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa premier, paragraphe 2, alinéa premier, et paragraphe 4, alinéa premier, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

2° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, et paragraphe 4, alinéa premier, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

3° dans le paragraphe 2, alinéa premier, et paragraphe 3, alinéa premier, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 154. À l'article 5.74 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;
- 2° il est ajouté un point 8°, rédigé comme suit :

« 8° la compensation lors de l'agrément comme société de logement, visé à l'article 5.75/1 du présent arrêté. ».

Art. 155. Dans l'article 5.75 du même arrêté, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 156. Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 22 janvier 2021, il est inséré un article 5.75/1, rédigé comme suit :

« Art. 5.75/1. Dans le présent article, on entend par :

1° société de logement social : une société de logement social telle que visée à l'article 4.36 du Code flamand du Logement de 2021, tel qu'applicable au 19 septembre 2021 ;

2° restructuration : une restructuration telle que visée au livre 12 du Code des sociétés et des associations.

Une compensation est accordée à une société de logement chaque année au cours des cinq premières années suivant l'agrément si un logement locatif social d'une société de logement social ou d'une société de logement a été inclus dans la société de logement par le biais d'une restructuration et si les revenus de cette société de logement social, visés au présent chapitre, au cours de l'une des années de référence pendant la période de 2017 à 2021 sont inférieurs aux dépenses visées au chapitre 3.

La compensation, visée à l'alinéa deux, est la moyenne des corrections sociales régionales accordées des années de référence 2017 à 2021 de la société de logement social d'où provient le logement locatif social. Ce résultat est divisé par le nombre de logements locatifs sociaux qui ont été pris en compte lors du calcul de la correction sociale régionale pour l'année de référence 2021 de la société de logement social, et est multiplié par le nombre de logements locatifs sociaux de cette société de logement social qui font partie de la société de logement par le biais d'une restructuration.

La compensation visée à l'alinéa deux est payée lors du calcul de la correction sociale régionale, visée à l'article 5.73. ».

Art. 157. À l'article 5.76 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa premier, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

2° dans l'alinéa premier, 2°, le membre de phrase « l'article 5.47, § 1^{er} » est remplacé par le membre de phrase « l'article 5.46, § 1^{er} » ;

3° dans l'alinéa trois, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 158. À l'article 5.77 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 4, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement » ;

2° dans le paragraphe 3, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

3° dans le paragraphe 5, alinéa premier, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 159. Dans l'article 5.78 du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 160. Le livre 5, partie 2, du même arrêté, est complété par un titre 4/1, comprenant l'article 5.79/1, rédigé comme suit :

« Titre 4/1. Disposition générale sur les mesures d'aide

Art. 5.79/1. La décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général s'applique aux subventions visées au livre 5, partie 2, titres 1 à 4.

La VMSW effectue des contrôles sur des surcompensations à des moments réguliers, et au moins tous les deux ans. Dans le cas d'une surcompensation, la VMSW recouvre l'avance. Si le montant de la surcompensation n'est pas supérieur à 10% du montant de la compensation annuelle moyenne, la surcompensation peut être transférée à la période suivante et être déduite du montant de compensation payable pour cette période. ».

Art. 161. Dans l'article 5.83, § 3, alinéa trois, et § 4, alinéa trois, du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 162. À l'article 5.92, alinéa premier, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° au point 1°, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

2° au point 5°, a), les mots « en faveur de qui des allocations familiales ou des allocations d'orphelin sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales ».

Art. 163. Dans l'article 5.102 du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 164. Dans l'article 5.117, alinéa premier, 6°, a) et b), du même arrêté, les mots « pour qui des allocations familiales ou des allocations d'orphelin sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales ».

Art. 165. Dans l'article 5.118, § 2, alinéas deux et trois, et l'article 5.122 du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 166. Dans l'article 5.129, § 2, alinéa deux, du même arrêté, les mots « Le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « L'organe d'administration ».

Art. 167. À l'article 5.137, alinéa 1^{er}, 5°, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° au point a), les mots « pour qui des allocations familiales ou des allocations d'orphelin sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales » ;

2° au point b), les mots « pour qui des allocations familiales sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales ».

Art. 168. Dans l'article 5.152, 8°, a), du même arrêté, les mots « pour qui des allocations familiales ou des allocations d'orphelin sont payées » sont remplacés par les mots « qui, à cette date, donne droit à des allocations familiales ».

Art. 169. À l'article 5.163, alinéa premier, du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 2020, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le point 3°, c), les mots « une agence immobilière sociale » sont remplacés par le membre de phrase « une société de logement dans le cadre de sa mission visée à l'article 4.40, 4°, du Code flamand du Logement de 2021 » ;

2° dans le point 7°, a), les mots « pour qui des allocations familiales ou d'orphelin sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales » ;

3° dans le point 7°, b), les mots « pour qui des allocations familiales sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales ».

Art. 170. Dans l'article 5.164, § 1^{er}, alinéa premier, 3°, du même arrêté, les mots « agence de location sociale » sont remplacés par le membre de phrase « société de logement qui louait le logement ou la chambre sur la marché locatif privé conformément à sa mission visées à l'article 4.40, 4°, du Code flamand du Logement de 2021 ».

Art. 171. À l'article 5.167 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 2020, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, les mots « les allocations familiales ou les allocations d'orphelin » sont remplacés par les mots « les allocations familiales » ;

2° dans le paragraphe 2, alinéa premier, le membre de phrase « société de logement social, telle que visée à l'article 1.3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 48° du Code flamand du Logement de 2021, » est remplacé par les mots « société de logement » ;

3° dans le texte néerlandais du paragraphe 2, alinéa premier, les mots « het werkgebied » sont remplacés par les mots « het werkingsgebied » ;

4° dans le paragraphe 2, alinéa premier, le membre de phrase « , ou si ce logement est situé à Herstappe, qui s'étend à une zone d'action dans laquelle est située une commune limitrophe ou la commune la plus proche » est abrogé.

Art. 172. Dans l'article 5.168, § 1^{er}, alinéa 2, du même arrêté, le point 5° est remplacé par ce qui suit :

« 5° si la demande est introduite dans le cas, visé à l'article 5.164, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3°, du présent arrêté, l'accord du locataire et de la société de logement dans le cadre de sa mission, visée à l'article 4.40, 4°, du Code flamand du Logement de 2021, sur le paiement de l'intervention à la société de logement conformément à l'article 5.172, alinéa 3. ».

Art. 173. À l'article 5.170 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 2020, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa deux, les mots « d'une agence de location sociale » sont remplacés par les mots « d'une société de logement » et les mots « l'agence de location sociale » sont remplacés par les mots « la société de logement » ;

2° dans l'alinéa trois, les mots « L'agence de location sociale » sont remplacés par les mots « La société de logement ».

Art. 174. Dans l'article 5.172, alinéa trois, du même arrêté, les mots « l'agence de location sociale » sont remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 175. À l'article 5.174 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 2020, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa cinq, 2°, les mots « zone d'action de la société de logement social » sont remplacés par les mots « zone d'action de la société de logement » et le membre de phrase « au registre d'inscription, visé à l'article 5.167, § 2, alinéa 1^{er} » est remplacé par les mots « pour les logements locatifs sociaux de la société de logement dont la zone d'action comprend la commune dans laquelle se trouve le nouveau logement » ;

2° dans l'alinéa sept, 4°, les mots « agence de location sociale » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 176. À l'article 5.176 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 2020, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa premier, 1°, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement », et le membre de phrase « ou, si son domicile est situé à Herstappe, une société de logement social dont la zone d'action comprend une commune flamande limitrophe ou la commune flamande la plus proche » est abrogé ;

2° dans l'alinéa premier, 5°, a), les mots « pour qui des allocations familiales ou d'orphelin sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales » ;

3° dans l'alinéa premier, 5°, b), les mots « pour qui des allocations familiales sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales ».

4° dans l'alinéa deux, les mots « la société de logement social ou les sociétés de logement social qui peuvent être considérées comme société de domicile pour le candidat-locataire » sont remplacés par les mots « la société de logement qui peut être considérée comme société de domicile pour le candidat-locataire », et dans le texte néerlandais, le mot « werkgebied » est remplacé par le mot « werkingsgebied ».

Art. 177. À l'article 5.177 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 2020, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa premier, 3°, les mots « des allocations de famille ou des allocations d'orphelin » sont remplacés par les mots « des allocations familiales » ;

2° dans l'alinéa quatre, 1°, le membre de phrase « , b) » est abrogé ;

3° dans le texte néerlandais de l'alinéa sept, 1°, le mot « werkgebied » est remplacé par le mot « werkingsgebied ».

Art. 178. À l'article 5.178 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 2020, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa premier, alinéa deux, 3° et 4°, et alinéa trois, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

2° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa deux, 1° et 3°, et alinéa trois, 2°, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

3° dans le paragraphe 2, les mots « société de logement social attestant qu'il avait été inscrit auprès d'elle par le passé » sont remplacés par les mots « société de logement attestant qu'il avait été inscrit pour des logements locatifs sociaux de cette autre société de logement par le passé ».

Art. 179. Dans l'article 5.181, § 2, alinéa deux, du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 2020, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 180. Dans l'article 5.183, alinéa premier, 3°, du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 décembre 2020, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 181. Dans l'article 5.184, alinéa deux, du même arrêté, les mots « Les sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « Les sociétés de logement ».

Art. 182. À l'article 5.186, alinéa premier, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le point 5°, a), les mots « pour qui des allocations familiales ou des allocations d'orphelin sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales » ;

2° dans le point 5°, b), les mots « pour qui des allocations familiales sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales » ;

3° dans le point 6°, les mots « société de location sociale » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 183. Dans l'article 5.191, § 4 et § 5, alinéa premier, du même arrêté, les mots « l'agence de location sociale » sont remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 184. Dans l'article 5.193, § 1^{er}, du même arrêté, les mots « la société de location sociale » sont remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 185. À l'article 5.196, alinéa premier, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le point 5°, *a)*, les mots « pour qui des allocations familiales ou des allocations d'orphelin sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales » ;

2° dans le point 5°, *b)*, les mots « pour qui des allocations familiales sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales » ;

3° dans le point 6°, les mots « société de location sociale » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 186. Dans l'article 5.201, alinéa trois, les mots « l'agence de location sociale » sont remplacés par les mots « la société de logement » et dans l'alinéa quatre, 4°, les mots « la société de location sociale » sont remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 187. Dans l'article 5.216, alinéa premier, 3°, *a)* et *b)*, du même arrêté, les mots « pour qui des allocations familiales ou des allocations d'orphelin sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales ».

Art. 188. Dans l'article 5.217, alinéa premier, du même arrêté, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 189. Dans l'article 5.218, alinéa trois, 1°, du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 190. À l'article 5.220, § 4, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa deux, le membre de phrase « l'acquéreur doit vendre le logement sur le marché de gré à gré ou à une société de logement social dans un an à partir de la date à laquelle l'acte d'acquisition est passé. » est remplacé par le membre de phrase « l'acquéreur répond aux conditions relatives à la possession de biens immobiliers, visées au paragraphe 1^{er}, dans un délai d'un an à compter de la date à laquelle l'acte d'acquisition est passé. » ;

2° dans l'alinéa trois, les mots « d'un organisme de logement social » sont remplacés par les mots « d'une société de logement ».

Art. 191. Dans les articles 5.222 et 5.223, alinéa premier, du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 192. L'article 5.225 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 5.225. Les logements acquisitifs sociaux qui, malgré une publicité appropriée, ne peuvent pas être vendus aux personnes qui répondent aux conditions, visées à l'article 5.220, § 1^{er}, du présent arrêté, dans un an après le premier avertissement, visé à l'article 7, § 1^{er}, alinéa 2, de l'annexe 22, jointe au présent arrêté, ils peuvent être loués comme des logements locatifs sociaux, conformément au livre 6 du Code flamand du Logement de 2021.

Si les logements visés à l'alinéa premier sont conformes aux directives techniques de construction et conceptuelles, visées à l'article 4.3, la société de logement est éligible à un prêt conforme au marché, tel que visé à l'article 5.44, § 2. Le cycle de programmation est le même que pour un projet tel que visé à l'article 4.15, § 1^{er}, alinéa premier, 3°. ».

Art. 193. Dans l'article 5.227, alinéa premier, du même arrêté, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 194. Dans l'article 5.230, alinéa premier, du même arrêté, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 195. À l'article 5.231 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 2°, *a)*, les mots « pour qui des allocations familiales ou des allocations d'orphelin sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales » ;

2° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 2°, *b)*, les mots « pour qui des allocations familiales sont payées » sont remplacés par les mots « qui donne droit à des allocations familiales » ;

3° dans le paragraphe 5, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 196. Dans l'article 5.232, alinéas premier et deux, et l'article 5.233, alinéa premier, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 197. Dans l'article 5.234 du même arrêté, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 198. Dans l'article 5.235, 5° et 6°, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 199. À l'article 5.236 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa premier, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement » ;

2° dans l'alinéa deux, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 200. Dans l'article 5.237, l'article 5.238, alinéa deux, et l'article 5.239, alinéa premier, du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 201. Dans l'article 5.240 du même arrêté, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 202. Dans l'article 5.241, alinéas deux et trois, du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 203. Dans l'article 5.242, alinéa premier, du même arrêté, les mots « sociétés de logement social » sont remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 204. Dans l'article 5.243, alinéa deux, et l'article 5.244, § 1^{er}, alinéa deux, § 3, alinéa deux, du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 205. À l'article 5.245 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa premier, 1°, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement » ;

2° dans les alinéas quatre et cinq, les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 206. L'article 7.13 du même arrêté est abrogé.

Art. 207. Dans l'article 7.16, alinéa deux, du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 208. Dans l'article 7.18 du même arrêté, le membre de phrase « annexe 23 » est remplacé par le membre de phrase « annexe 24 ».

Art. 209. Dans l'article 7.19, alinéa deux, du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 210. Les articles 7.20 et 7.21 du même arrêté sont abrogés.

Art. 211. Dans l'article 7.29, alinéa premier, du même arrêté, l'année « 2019 » est remplacée par l'année « 2023 ».

Art. 212. Dans l'article 7.40, du même arrêté, les mots « d'un SVK » sont remplacés par les mots « d'une société de logement ».

Art. 213. Dans l'annexe 1^{re} du même arrêté, les mots « l'agence locative sociale » sont chaque fois remplacés par les mots « la société de logement ».

Art. 214. Dans l'annexe 7 du même arrêté, les mots « sociétés de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « sociétés de logement ».

Art. 215. Dans l'article 1^{er}, alinéa deux, de l'annexe 9 du même arrêté, les mots « société de logement social » sont remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 216. L'article 2 de l'annexe 9 au même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 2. L'article 4.1/1 du Code flamand du Logement de 2021 s'applique à la vente de logements locatifs sociaux impropres à la location. ».

Art. 217. L'annexe 10 au même arrêté est remplacée par l'annexe 1^{re} jointe au présent arrêté.

Art. 218. L'annexe 11 au même arrêté est remplacée par l'annexe 2 jointe au présent arrêté.

Art. 219. Dans l'article 5 de l'annexe 12 du même arrêté, l'alinéa trois est abrogé.

Art. 220. Dans les annexes 13 et 14 du même arrêté, les mots « l'agence locative sociale » sont chaque fois remplacés par les mots « la société de logement » et les mots « agence locative sociale » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement ».

Art. 221. Dans l'annexe 18 du même arrêté, les mots « le conseil d'administration » sont chaque fois remplacés par les mots « l'organe d'administration ».

Art. 222. Aux annexes 22 et 23 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « société de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « société de logement » ;

2° les mots « sociétés de logement social » sont chaque fois remplacés par les mots « sociétés de logement » ;

3° dans le texte néerlandais, le mot « werkgebied » est chaque fois remplacé par le mot « werkingsgebied » ;

4° dans l'article 2, alinéa premier, la phrase « Deux ou plusieurs sociétés de logement social peuvent ouvrir un registre d'inscription commun pour le même niveau territorial. » est abrogée ;

5° dans l'article 2, alinéa quatre, le point 8° est abrogé ;

6° dans l'article 10, alinéa deux, les mots « le conseil d'administration » sont remplacés par les mots « l'organe d'administration ».

CHAPITRE 7. — Dispositions finales

Art. 223. § 1^{er}. Jusqu'au 30 septembre 2022, les sociétés de logement social agréées peuvent demander auprès du ministre flamand chargé de la politique du logement, un agrément temporaire tel que visé à l'article 205, § 3, du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement. L'agrément temporaire implique que l'agrément comme société de logement social est temporairement prolongé.

§ 2. Les sociétés de logement social, visées au paragraphe 1^{er}, introduisent la demande d'agrément temporaire par envoi sécurisé auprès de l'agence. Si plusieurs sociétés de logement social décident de créer une société de logement par le biais d'opérations de restructuration, elles introduisent ensemble une demande signée valablement par chacune d'entre elles.

Le dossier de demande contient toutes les informations et pièces pour rendre plausible que les exigences visées à l'article 205, § 3, du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement sont remplies. Ces informations comprennent au moins :

1° une feuille de route sur les restructurations envisagées pour la création et les transferts de patrimoine dans une société de logement ;

2° l'avis des administrations locales dans la zone d'action envisagée sur la création de la société de logement.

Le ministre flamand chargé de la politique du logement peut préciser les informations et pièces qui sont reprises au dossier de demande.

§ 3. Dans les dix jours calendaires suivant le jour auquel l'agence a reçu le dossier de demande, elle transmet au demandeur un accusé de réception par envoi sécurisé.

L'agence peut demander, par envoi sécurisé, des documents ou informations complémentaires au demandeur. Le demandeur transmet les documents ou informations complémentaires à l'agence par envoi sécurisé, dans le délai fixé par l'agence. Dans les dix jours calendaires suivant le jour auquel l'agence a reçu les documents ou informations complémentaires, elle transmet au demandeur un accusé de réception par envoi sécurisé.

§ 4. Dans les nonante jours suivant le jour de la notification de l'accusé de réception, visé au paragraphe 3, alinéa premier, ou le cas échéant, dans les nonante jours suivant le jour auquel le demandeur a reçu l'accusé de réception, visé au paragraphe 3, alinéa deux, et au plus tard le 31 décembre 2022, le ministre prend une décision relative à la demande. Le demandeur est informé par envoi sécurisé de la décision du ministre, et le ministre transmet une copie de la décision à la VMSW et au contrôleur.

Si le ministre flamand chargé de la politique du logement ne prend pas de décision sur la demande dans le délai visé à l'alinéa premier, l'agrément temporaire est censé être accordé.

Art. 224. L'agrément temporaire visé à l'article 223 prend cours le 1^{er} janvier 2023.

Dès que la personne morale sera agréée comme société de logement ou dès qu'elle aura transféré ses biens patrimoniaux destinés au logement social et son personnel à une ou plusieurs sociétés de logement, l'agrément temporaire cessera de produire ses effets.

L'agrément temporaire vaut pour le délai fixé dans la décision du ministre, visée à l'article 223, § 4, et au plus tard jusqu'au 30 juin 2023.

Art. 225. § 1^{er}. Le ministre peut agréer des sociétés de logement social agréées comme société de logement conformément aux conditions et à la procédure, visées au livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 1/1, section 1, sous-section 1, de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, en tenant compte des exceptions visées au présent article.

La décision d'octroi de l'agrément comme société de logement vaut comme approbation préalable des modifications de statuts qui en résulteraient. La décision de refus de l'agrément comme société de logement vaut comme refus de l'approbation des modifications de statuts qui en résulteraient, sauf décision contraire.

§ 2. Tant que les sociétés de logement social agréées qui souhaitent obtenir un agrément comme société de logement ne répondent pas aux dispositions visées à l'article 4.39/2, § 1^{er}, alinéa premier, ou à l'article 4.39/5 du Code flamand du Logement de 2021, par dérogation aux conditions et en plus des conditions d'agrément visées à l'article 4.96 du code précité, elles répondent aux conditions visées au chapitre 8, section 1, sous-section 1, du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement. Le ministre peut spécifier les conditions d'agrément y afférentes.

Art. 226. § 1^{er}. Les sociétés de logement social qui sont agréées le 19 septembre 2021 conformément aux conditions d'agrément applicables à cette date, restent soumises, à l'exception de l'article 5.43 et du livre 6 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, jusqu'à la clôture de leur liquidation ou jusqu'à leur agrément comme société de logement conformément à l'article 205, § 2, du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement, aux dispositions de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, tel qu'en vigueur le jour avant la publication du présent arrêté au *Moniteur belge*.

Avant qu'une société de logement social ait introduit une demande d'agrément comme société de logement, le ministre peut, le cas échéant, approuver les modifications des statuts de cette société de logement social destinées à mettre les statuts partiellement en conformité avec les conditions d'agrément comme société de logement social.

§ 2. Les agences locatives sociales qui sont agréées, le 19 septembre 2021, conformément aux conditions d'agrément applicables à cette date, restent soumises, à l'exception du livre 6, jusqu'à la perte de leur agrément, aux dispositions de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, tel qu'en vigueur le jour avant la publication du présent arrêté au *Moniteur belge*.

Art. 227. Par dérogation à l'article 226, les articles 4.4/1, 4.4/2, 4.4/3, 4.4/4, 4.4/5, 4.4/6 et 4.4/8 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021 s'appliquent aux sociétés de logement social et aux agences locatives sociales, visées à l'article 226.

Par dérogation à l'article 226, § 1^{er}, alinéa premier, du présent arrêté, l'article 4.2, alinéa trois, l'article 4.15, § 1^{er}, alinéa cinq, l'article 4.18, 4.23, 4.28, 4.29/1, 4.54, 4.55, alinéa premier, l'article 4.56, § 3, alinéa deux, l'article 4.62, alinéa deux, l'article 4.66, 4.151, § 3, alinéa deux, les articles 4.155/1 à 4.155/4, l'article 5.40, § 2, alinéa deux, l'article 5.41, § 2, alinéa deux, l'article 5.42, § 1^{er}, alinéa trois, l'article 5.50, § 1^{er} et § 4, l'article 5.220, § 4, alinéa deux, l'article 5.225, 7.13, alinéa premier, les articles 7.18, 7.29 et l'article 2 de l'annexe 9 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, s'appliquent aux sociétés de logement social, visées à l'article 226 du présent arrêté.

Art. 228. Un projet dans la liste de projets, visée à l'article 4.17 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, d'administrations locales, du Fonds flamand du Logement, d'une société de logement social qui n'est pas temporairement agréée conformément à l'article 223 du présent arrêté, ou d'une société de logement, si le projet se situe dans une commune qui ne relève pas de la zone d'action de cette société de logement, dont aucune opération n'a encore été attribuée au budget annuel, visé à l'article 4.28 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, avant le 1^{er} janvier 2023 n'est pas éligible aux subventions visées au livre 5, partie 2, titres 1, 2 et 3, de l'arrêté précité, sauf si le projet est transféré à la société de logement active dans la zone d'action où le projet se situe.

Pour la réalisation d'un projet dans la liste de projets, visée à l'article 4.17 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, d'administrations locales, du Fonds flamand du Logement, d'une société de logement social qui n'est pas temporairement agréée conformément à l'article 223 du présent arrêté, ou d'une société de logement, si le projet se situe dans une commune qui ne relève pas de la zone d'action de cette société de logement, l'initiateur est éligible, également après le 1^{er} janvier 2023, aux subventions visées au livre 5, partie 2, titres 1, 2 et 3, de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, si au moins une opération de ce projet a été attribuée avant le 1^{er} janvier 2023 au budget annuel visé à l'article 4.28 de l'arrêté précité. La société de logement active dans la zone d'action où se situe le projet peut, lors de la reprise du projet, recevoir les mêmes subventions auxquelles l'initiateur original avait droit avant le 1^{er} janvier 2023, si le projet est réalisé tel que repris dans la liste de projets, visée à l'article 4.17 de l'arrêté précité.

Art. 229. Le crédit disponible, visé à l'article 4.157, alinéa deux, de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, tel qu'en vigueur le jour de la publication du présent arrêté au *Moniteur belge*, peut être affectés à l'octroi d'une subvention telle que visée au livre 4, partie 1, titre 3, chapitre 5, section 1, de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021.

Art. 230. Jusqu'au 1^{er} janvier 2023, les communes sont assimilées à une société de logement pour l'application des articles 4.40, 4.42 et 4.43 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021.

Art. 231. Jusqu'au 30 juin 2023, les agences locatives sociales agréées qui ne sont pas encore converties en sociétés de logement, sont éligibles à un prêt tel que visé à l'article 4.60, alinéa premier, 3^e, de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, tel qu'en vigueur le jour avant le jour de publication du présent arrêté au *Moniteur belge*.

Art. 232. L'article 4.81 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021 ne s'applique pas au transfert de biens immobiliers en exécution de l'article 4.38, § 4 et § 5, du Code flamand du Logement de 2021 et de l'article 209 du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement.

Art. 233. L'article 4.128 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021 s'applique par analogie lors de toute restructuration ayant lieu dans le cadre de la création de sociétés de logement. Dans ce cas, la commission de visite tient compte, lors de sa prochaine évaluation des prestations, des rapports de visite définitifs de la dernière évaluation des prestations précédant la restructuration, et le cas échéant, elle évalue l'exécution des plans d'amélioration résultant de cette évaluation des prestations.

Art. 234. Les sociétés de logement social et les sociétés de logement n'ont pas besoin d'une autorisation telle que visée à l'article 4.130 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021 pour accepter des dons mobiliers et immobiliers émanant d'une autre société de logement social, d'une agence locative sociale, d'une société de logement, d'une commune, d'un partenariat intercommunal, d'un CPAS, d'une association d'aide sociale, d'une autre personne morale de droit public ou du Fonds flamand du Logement.

Art. 235. Jusqu'au 30 juin 2023, les sociétés de logement social sont assimilées aux sociétés de logement pour l'application des articles 4.155/1 à 4.155/4 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, que l'acquisition ait lieu ou non en exécution de l'article 4.38, § 4 et § 5, du Code flamand du Logement de 2021 et de l'article 209, § 3, du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement, à condition que ces dispositions soient appliquées par analogie et que l'acquisition s'inscrive dans la création de sociétés de logement.

Art. 236. Si la période quinquennale dans laquelle l'enveloppe subventionnelle de base peut être demandée, qui est accordée à une agence locative sociale en application de l'article 4.172, alinéa deux, de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, tel qu'en vigueur le jour avant la publication du présent arrêté au *Moniteur belge*, échoit avant le 30 juin 2023, cette période est prolongée automatiquement jusqu'au 30 juin 2023 au plus tard, sans demande telle que visée à l'article 4.172, alinéa quatre, de l'arrêté précité, tel qu'en vigueur le jour avant la publication du présent arrêté au *Moniteur belge*.

Art. 237. Lors du transfert des contrats de location par une agence locative sociale à une société de logement, une part du solde non affecté des subventions à la date de la reprise, visée à l'article 4.160/10 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, est transférée. Cette part est calculée en divisant le nombre de contrats de location transférés par le nombre total de contrats de location à la date de la reprise.

Art. 238. Jusqu'au 30 juin 2023, les agences locatives sociales agréées qui ne sont pas encore converties en sociétés de logement, sont assimilées à une société de logement pour l'application de l'article 4.161/1, § 1^{er}, de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021.

Art. 239. Les articles 4.186 à 4.194 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, tels qu'en vigueur le jour avant la publication du présent arrêté au *Moniteur belge*, restent d'application jusqu'à ce que le Fonds flamand du Logement ait transféré tous les logements locatifs sociaux et les logements acquisitifs sociaux qui lui appartiennent, à une société de logement.

Art. 240. Jusqu'au 1^{er} janvier 2023, l'article 5.42, § 1^{er}, alinéa trois, de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, s'applique au Fonds flamand du Logement, aux communes, aux CPAS, aux associations d'aide sociale et aux partenariats intercommunaux tels que visés à la partie 3, titre 3, du décret du 22 décembre 2017 sur l'administration locale.

Art. 241. Pour les sociétés de logement social et le Fonds flamand du Logement, dont la commande, en cas de travaux à adjudger, ou le début des travaux a eu lieu avant le 1^{er} janvier 2022, le régime visé à l'article 5.50 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021 reste d'application, tel qu'en vigueur avant le jour de publication du présent arrêté au *Moniteur belge*.

Art. 242. Dans le présent article, on entend par :

1° société de logement social : une société de logement social telle que visée à l'article 4.36 du Code flamand du Logement 2021, tel qu'en vigueur avant l'entrée en vigueur de l'article 74 du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement ;

2° restructuration : une restructuration telle que visée au livre 12 du Code des sociétés et des associations.

Si, dans le cadre de la création de sociétés de logement, une société de logement social ou société de logement transfère des logements locatifs sociaux à une société de logement social ou société de logement par le biais d'une restructuration, le dernier solde positif connu, visé à l'article 5.72, § 2, alinéa deux, de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, datant d'avant la restructuration de la société de logement social ou société de logement cédante, est diminué du résultat du calcul suivant : le solde positif, visé à l'article 5.72, § 2, alinéa deux, de l'arrêté précité, est multiplié par le nombre de logements locatifs sociaux qui est transféré dans le cadre de la création de sociétés de logement par le biais d'une restructuration à une société de logement ou société de logement social, et est divisé par le nombre de logements locatifs sociaux qui ont été pris en compte lors du calcul de la correction sociale régionale pour l'année de référence du dernier solde positif calculé de la société de logement social ou société de logement.

Art. 243. Jusqu'au 30 juin 2023, un contrat de location conclu par une agence locative sociale est assimilé à un contrat de location tel que visé à l'article 5.163, alinéa premier, 3^e, c), de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021.

Art. 244. Jusqu'au 30 juin 2023, les agences locatives sociales agréées qui ne sont pas encore converties en sociétés de logement, sont assimilées à une société de logement pour l'application du livre 5, partie 5, titre 3, de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021.

Art. 245. Jusqu'au 30 juin 2023, les sociétés de logement social qui ne sont pas encore converties en sociétés de logement, sont assimilées à une société de logement pour l'application de l'article 5.220 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021.

Art. 246. Jusqu'au 30 juin 2023, les sociétés de logement social sont assimilées à une société de logement pour l'application de l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 24 juillet 2009 relatif à l'attestation déclarative de l'existence, de la non-existence ou de la déchéance du droit à l'habitation au sens de l'article 5.4.3 du Code flamand de l'Aménagement du Territoire.

Art. 247. Jusqu'au 30 juin 2023, les sociétés de logement social et agences locatives sociales sont assimilées à une société de logement pour l'application de l'article 5.6.1, alinéa premier, 9°, l'article 5/1.5.1, l'article 6.4.1/8, l'article 6.4.1/9, alinéa premier, 5°, l'article 4.1/9, alinéa trois, l'article 6.4.1/9/1, alinéa deux et l'article 7.9.2, § 2, alinéa quatre, de l'arrêté relatif à l'énergie du 19 novembre 2010.

Art. 248. Jusqu'au 30 juin 2023, les agences locatives sociales sont assimilées à une société de logement pour l'application de l'article 3.1.0.0.3, 1°, de l'Arrêté relatif au Code flamand de la Fiscalité du 20 décembre 2013.

Art. 249. Jusqu'au 30 juin 2023, les sociétés de logement social sont assimilées à une société de logement pour l'application de l'article 11.2.10, alinéa premier, 2°, de l'Arrêté relatif au patrimoine immobilier du 16 mai 2014.

Art. 250. En exécution de l'article 163, § 1^{er}, du décret relatif au sol du 27 octobre 2006, le montant de la rétribution pour la délivrance d'attestations du sol à une société de logement social qui sont requises dans le cadre du transfert de terrains à l'occasion d'une restructuration telle que visée à l'article 4.50 du Code flamand du Logement de 2021, est fixé à 0 euro.

Le tarif zéro visé à l'alinéa premier s'applique aux demandes d'une attestation du sol qui sont introduites auprès de l'OVAM avant le 1^{er} janvier 2024.

Le tarif zéro visé à l'alinéa premier ne s'applique qu'une seule fois à un terrain qui fait l'objet d'une restructuration telle que visée à l'alinéa premier.

Art. 251. En exécution de l'article 164 du décret relatif au sol du 27 octobre 2006, une dérogation concernant l'application de l'article 102 du décret précité est accordée aux sociétés de logement social qui sont associées à une restructuration telle que visée à l'article 4.50 du Code flamand du Logement de 2021, et les terrains à risque peuvent être transférés sans qu'une reconnaissance d'orientation du sol n'ait été effectuée et sans que le rapport n'ait été transmis à l'OVAM. Si une pollution du sol est constatée lors d'études du sol ultérieures, qui requiert une reconnaissance descriptive du sol ou un assainissement du sol conformément aux articles 9 ou 19 du décret relatif au sol du 27 octobre 2006, la société de logement social qui a acquis les terrains, succède entièrement aux droits et devoirs de la société de logement social qui a transféré les terrains.

Art. 252. À partir de la date à fixer par le Gouvernement flamand, jusqu'au 1^{er} janvier 2028, les logements locatifs sociaux propres à la location, tels que visés au chapitre 2 de l'annexe 9, de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021, ne pourront être vendus.

Art. 253. L'article 23, 3°, l'article 27, 2°, l'article 35, 1^{er} et 3°, l'article 43, l'article 54, 1°, l'article 136, 2°, l'article 143, 2°, l'article 144, 3°, l'article 145, 2°, l'article 146, 2° l'article 147, 2°, et l'article 150, 2°, entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

Les articles 250 et 251 produisent leurs effets le 1^{er} janvier 2021.

L'article 4.160 de l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021 et l'article 121 du présent arrêté entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur de l'article 118 du décret du 9 juillet 2021 portant modification de divers décrets relatifs au logement.

Art. 254. Le ministre flamand ayant la politique du logement dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 17 décembre 2021.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
J. JAMBON

Le Ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,
M. DIEPENDAELE

Annexe 1^{re} à l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021 modifiant divers arrêtés relatifs au logement
Annexe 10 à l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021

ANNEXE 10 STATUTS MODÈLES D'UNE NOUVELLE SOCIÉTÉ DE LOGEMENT

I. FORME JURIDIQUE, NOM, SIÈGE, DURÉE, OBJECTIF ET OBJET

Article 1^{er}. Forme juridique, nom et siège

..... (nom de la société) prend la forme juridique d'une société à responsabilité limitée. Elle est agréée comme société de logement pour la zone d'action arrêtée par le Gouvernement flamand.

Le siège est établi en Région flamande, dans la zone d'action pour laquelle la société est agréée comme société de logement.

La société a été créée le (date).

Elle peut être dissoute par une décision de l'assemblée générale, en vertu des règles et conditions en vigueur en matière de modifications de statuts, et suite à une obligation de fusion imposée par le Gouvernement flamand ou le retrait de l'agrément.

Art. 2. Durée

La société est créée pour une durée indéterminée.

Art. 3. Objectif et objet

La société a pour but principal de contribuer dans l'intérêt général au droit à un logement conforme à la dignité humaine et à l'exécution de la politique du logement flamande.

Les sociétés de logement sont les exécutants privilégiés de la mission de la politique du logement flamande en ce qui concerne la réalisation d'une offre de logement social.

L'objet de la société consiste en les activités suivantes :

1° améliorer les conditions de logement des ménages et isolés mal logés, en particulier des plus nécessiteux d'entre eux, en assurant une offre suffisante de logements locatifs ou acquisitifs sociaux, éventuellement y compris les équipements communautaires, en portant une attention particulière à leur intégration dans la structure de logement locale ;

2° contribuer à la revalorisation du patrimoine de logements en rénovant, en améliorant et en adaptant ou, si nécessaire, en démolissant et en remplaçant les logements ou bâtiments inadéquats ;

3° acquérir des terrains et des bâtiments afin de réaliser des projets de logement social et d'assurer la disponibilité de lots sociaux ;

4° louer ou prendre en emphytéose des logements ou des chambres sur le marché locatif privé en vue de donner en location des logements ou des chambres de qualité à des ménages et isolés mal logés, à un loyer raisonnable et avec une attention particulière à la sécurité de logement ;

5° accompagner les locataires sociaux afin de les familiariser avec leurs droits et obligations en tant que locataire ;

6° élargir l'offre de logements sociaux en accompagnant et en soutenant les candidats bailleurs et les bailleurs afin d'assurer la qualité du logement conformément aux normes arrêtées à cet effet ;

7° collaborer et se concerter avec les administrations locales et les acteurs du domaine du logement et du bien-être et, si cela est souhaitable, prendre des initiatives pour mettre en place des partenariats.

Une partie des logements locatifs sociaux doit être adaptée aux besoins des familles nombreuses, des personnes âgées et des personnes handicapées.

La société doit être suffisamment active dans les communes appartenant à sa zone d'action.

La société contribue dans une mesure suffisante à la réalisation de l'objectif social contraignant des communes appartenant à sa zone d'action, à moins qu'elle ne démontre que des facteurs externes expliquent la non-réalisation de l'objectif.

La société peut acquérir, réaliser et aliéner une offre de logements modeste et acquérir, réaliser, louer et vendre des espaces non résidentiels aux conditions, établies dans le Code flamand du Logement de 2021, et éventuellement réglées en détail par le Gouvernement flamand.

Après l'approbation préalable du Gouvernement flamand ou en vertu d'un arrêté du Gouvernement flamand, la société peut prendre des intérêts directs ou indirects dans des personnes morales dont les activités correspondent à son objectif et son objet.

Art. 4. Obligations diverses

En sa qualité de société de logement agréée par le Gouvernement flamand, la société s'engage au moins :

1° à respecter les obligations et à exécuter les missions qui lui sont légalement imposées ou auxquelles elle s'est contractuellement engagée ;

2° à respecter les limitations en vigueur en matière d'avantages patrimoniaux qu'elle peut accorder à ses actionnaires, administrateurs ou autres mandataires ;

3° à accepter le contrôle tel que réglé par le Code flamand du Logement de 2021 et par ses arrêtés d'exécution ;

4° à adopter les statuts modèles établis par le Gouvernement flamand et à adapter immédiatement ses statuts à toute modification ultérieure que le Gouvernement flamand apporterait à ces statuts modèles, sauf si une dérogation a été accordée par le ministre compétent ;

5° à accepter la procédure de l'évaluation des prestations de la société de logement telle que déterminée par le Gouvernement flamand ;

6° à désigner un commissaire chargé des contrôles tels que prévus au Code des sociétés et des associations ;

7° à disposer d'un système adéquat de contrôle interne ;

8° à autoriser la VMSW à gérer ses moyens financiers qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement quotidien.

II. ACTIONNAIRES, PROPRE PATRIMOINE, APPORTS, ACTIONS

Art. 5. Actionnaires

Seuls la Région flamande et les provinces, les communes et les CPAS situés dans la zone d'action de la société peuvent détenir des actions de la société.

Les communes et les CPAS situés dans la zone d'action de la société et qui sont actionnaires, doivent toujours disposer conjointement de plus de 50% du nombre total des droits de vote liés aux actions. Le rapport entre les droits de vote des communes et des CPAS est arrêté par ou en vertu d'un arrêté du Gouvernement flamand.

Art. 6. Propre patrimoine et apports

La société a ... actions.

Art. 7. Versement d'apports

Les apports sont portés à un compte de capitaux propres indisponible.

Art. 8. Obligation de versement

Les actionnaires versent entièrement et immédiatement 25 % de leur apport. Le solde peut, en fonction des besoins de la société, être demandé par l'organe d'administration.

Art. 9. Actions

Toutes les actions sont nominatives et ont le droit de vote.

Les actionnaires peuvent demander une copie des inscriptions au registre des actions par lesquelles ils sont concernés. La copie comprend le nom de la société, sa forme juridique étant mentionnée ainsi que le nom du titulaire, la date d'adhésion, le nombre d'actions dont il est titulaire et les droits aux bénéfices et droits de vote attachés. Les versements partiels effectués par l'actionnaire en vue du versement total des actions décrites sont également mentionnés en ordre chronologique.

Art. 10. Cession d'actions

Sans préjudice de l'application de l'article 5, des actions peuvent être librement transférées aux actionnaires.

Art. 11. Droit de souscription

Lors de l'agrément, la fusion ou la transformation de la société, le Gouvernement flamand a le droit de souscrire au nom de la Région flamande au maximum à un nombre d'actions donnant droit au maximum à un quart du nombre total des voix à l'assemblée générale.

Les communes et les CPAS situés dans la zone d'action de la société, mais qui ne sont pas encore actionnaires, ont le droit, au moment de l'agrément de la société ou de la modification de la zone d'action, de souscrire au minimum à une action de la société, laquelle sera émise à la première demande.

Art. 12. Bénéfice patrimonial limité

Les actionnaires ne peuvent rechercher qu'un bénéfice patrimonial limité.

III. ADMINISTRATION

Art. 13. Organe d'administration collégial

§ 1^{er}. La société est dirigée par un organe d'administration collégial, dénommé le conseil d'administration, composé de ... (nombre) membres au maximum. La durée du mandat est fixée à ... (nombre, au maximum six) ans.

§ 2. Les administrateurs sont nommés et révoqués par l'assemblée générale.

§ 3. Le mandat d'administrateur est incompatible avec la fonction de directeur ou d'autre membre du personnel de la société.

Art. 14. Présentations

Les administrateurs sont présentés par la Région flamande, les provinces, les communes et les CPAS situés dans la zone d'action de la société de logement et actionnaires de la société.

Deux tiers au maximum des administrateurs sont du même sexe.

Art. 15. Administrateur nommé sur présentation de locataires sociaux

En plus du nombre d'administrateurs fixé à l'article 13, § 1^{er}, l'assemblée générale peut nommer un administrateur sur la présentation de l'organe d'administration après avis contraignant des locataires sociaux.

Art. 16. Composition diversifiée de l'organe d'administration

Le conseil d'administration est composé de manière à disposer d'une expertise suffisante pour les différentes activités de la société, ainsi que d'une diversité suffisante en termes de compétences et de parcours. Lors de la composition de l'organe d'administration, il est tenu compte des exigences en matière de compétences, arrêtées par le Gouvernement flamand.

Art. 17. Représentants des administrations locales

Les administrateurs qui exercent leur mandat en qualité de représentant d'une province, d'une commune ou d'un centre public d'action sociale, sont élus parmi les candidats qui sont présentés par ces actionnaires en question. Leur mandat échoit d'office sur la demande de l'actionnaire qui l'a présenté, notifiée à la société par lettre recommandée.

Art. 18. Compétences

Dans les limites des statuts, le conseil d'administration est compétent pour toutes les matières qui ne sont pas réservées à l'assemblée générale. Le conseil d'administration délibère et décide de tout ce qui concerne la société.

Art. 19. Représentation externe

La société est représentée vis-à-vis de tiers et en justice en qualité de demandeur ou de défendeur par deux administrateurs, agissant ensemble, ou par un administrateur et le directeur, agissant ensemble.

Dans le cadre de la gestion journalière, la société est également valablement représentée par un (des) mandataire(s) à cette gestion.

En outre, la société est engagée de droit par un représentant désigné par procuration spéciale.

Art. 20. Gestion journalière

Le conseil d'administration peut confier la gestion journalière de la société, ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion, à un directeur désigné par l'organe d'administration ou à un organe collégial de gestion journalière, composé de plusieurs personnes, dont le directeur désigné par l'organe d'administration.

Art. 21. Comités consultatifs

Le conseil d'administration, le directeur chargé de la gestion journalière ou l'organe de gestion journalière peut, sous sa responsabilité, créer un ou plusieurs comités consultatifs. En outre, l'organe d'administration et l'organe de gestion journalière peuvent, sous leur responsabilité, créer des comités auxquels ils accordent une ou plusieurs procurations spéciales.

Art. 22. Rémunération

Les mandats, assumés par des non-membres de l'organe d'administration, au sein de l'organe d'administration et au sein des comités créés par l'organe d'administration, par l'organe de gestion journalière ou par le directeur, ne sont pas rémunérés.

Art. 23. Règlement intérieur

Le conseil d'administration établit un règlement intérieur.

Le règlement intérieur comprend les modalités relatives à l'application des statuts et du règlement des affaires de la société en général, et peut être imposé aux actionnaires ou à leurs ayants droit pour autant que tel soit jugé être dans l'intérêt de la société.

Le cas échéant, le règlement intérieur règle la composition de l'organe de gestion journalière, ainsi que la composition, la mission et le mode de prise de décision des comités visés à l'article 22.

Le règlement intérieur ne contient pas de mesures qui sont contraires aux lois, décrets, arrêtés d'exécution ou statuts.

Le règlement intérieur mentionne qu'en cas de partage des voix, la voix du président est décisive. En cas de vote secret, la décision en cas de partage des voix est rejetée.

La dernière version approuvée du règlement intérieur date du ... (date). Le conseil d'administration peut autoritairement adapter et rendre publique cette référence à la version la plus récente du règlement intérieur.

Le règlement intérieur et toute modification de celui-ci sont communiqués aux actionnaires de la manière fixée au Code des sociétés et des associations.

IV. COMPTES ANNUELS, RAPPORT ANNUEL, FONDS DE RÉSERVE, DIVIDENDE, LIMITES DE DISTRIBUTION**Art. 24. Comptes annuels**

Chaque année, les comptes annuels sont établis. Ceux-ci sont communiqués, conjointement avec le rapport annuel tel que visé à l'article 25 et le rapport du commissaire, aux actionnaires de la manière fixée au Code des sociétés et des associations.

L'exercice comptable de la société commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Art. 25. Rapport annuel

§ 1^{er}. Le conseil d'administration établit un rapport annuel dans lequel il rend compte de sa politique. Dans ce rapport le conseil d'administration reprend, outre les données requises en vertu du Code des sociétés et des associations, au moins les données suivantes :

1° la manière dont la société a exercé le contrôle du respect des conditions d'agrément comme société de logement ;

2° les activités que la société a effectuées afin de réaliser son objectif et son objet tels que fixés à l'article 3, et les moyens mis en œuvre à cet effet ;

3° les demandes de démission intervenues au cours de l'exercice comptable précédent. Les données suivantes doivent au minimum être mentionnées :

a) le nombre d'actionnaires démissionnaires et la classe d'actions pour lesquelles ils ont démissionné ;

b) la part de retrait versée ainsi que les autres modalités éventuelles ;

c) le nombre de demandes refusées et le motif de refus ;

4° les participations directes ou indirectes de la société et la contribution de ces participations à la réalisation de son objectif et son objet tels que fixés à l'article 3 ;

5° les informations visées à l'article 27, 2° ;

6° toute autre rubrique arrêtée par ou en vertu d'un arrêté du Gouvernement flamand, qui doit être reprise au minimum.

Art. 26. Affectation des bénéfiques et réserves

Après déduction des pertes antérieures, le bénéfice de l'exercice comptable est réparti comme suit :

1° une dividende peut être distribuée aux actionnaires, dans les limites des dispositions de l'article 27 ;

2° la partie restante du bénéfice est ajoutée aux fonds de réserve.

Art. 27. Limites de distribution

Étant donné que la société n'a pas pour vocation principale de distribuer ou de procurer un avantage patrimonial direct ou indirect à ses actionnaires, elle respecte les limites de distribution suivantes :

1° un avantage patrimonial distribué sous quelque forme que ce soit par la société à ses actionnaires ne peut, sous peine de nullité, excéder le taux d'intérêt fixé par le Roi en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la Coopération, de l'Entrepreneuriat social et de l'entreprise Agricole, appliqué à la valeur nominale de l'apport au patrimoine de la société réellement versé par les actionnaires et pas encore remboursé telle qu'enregistrée au moment de l'apport ;

2° une distribution des bénéfiques est possible uniquement à la condition que, outre celle visée au point 1°, il soit satisfait à la condition selon laquelle le montant du dividende maximum à distribuer aux actionnaires puisse uniquement être déterminé après la détermination d'un montant réservé par la société à des projets ou affectations nécessaires ou adaptés à la réalisation de son objet ; le conseil d'administration rédige un rapport à ce sujet chaque année, lequel figure au rapport annuel ;

3° en cas de démission ou d'exclusion, tant à la charge du patrimoine social qu'à la suite de l'application de la procédure de résolution des conflits internes visée à la Partie 1, Livre 2, Titre 7 du Code des sociétés et des associations, l'actionnaire démissionnaire ou exclu reçoit au maximum la valeur nominale de son apport à l'actif de la société réellement versé et pas encore remboursé telle qu'enregistrée au moment de l'apport ;

4° en cas de liquidation de la société, le patrimoine subsistant après apurement du passif et, le cas échéant, remboursement aux actionnaires de la valeur nominale de leur apport réellement versé et pas encore remboursé à l'actif de la société de logement telle qu'enregistrée au moment de l'apport, est transféré à une société de logement désignée par le Gouvernement flamand.

Art. 28. Affectation des produits des participations

La société affecte le produit net des participations dans le cadre de ses missions, visées au Code flamand du Logement de 2021.

V. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**Art. 29. Composition de l'assemblée générale et réunion annuelle**

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires.

Elle se réunit au moins une fois par an, dans les six mois suivant la clôture des comptes, à (lieu) le ... (date) à (heure).

Le conseil d'administration et le cas échéant le commissaire convoque(nt) l'assemblée générale.

Art. 30. L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration, en l'absence du président, le cas échéant, par le vice-président, ou en l'absence tant du président que du vice-président, par l'administrateur le plus âgé présent.

Art. 31. Vote

Les communes et les CPAS situés dans la zone d'action de la société de logement disposent toujours de 50% +1 des droits de vote représentés. Le rapport des droits de vote entre les communes et les CPAS est fixé par ou en vertu d'un arrêté du Gouvernement flamand. Les accords qui ont pour objet ou pour effet de déroger à cette disposition sont nuls.

VI. DÉMISSION OU EXCLUSION À LA CHARGE DU PATRIMOINE SOCIAL**Art. 32. Démission**

Un actionnaire a le droit de démissionner. Ce droit ne peut être exercé que pendant les six premiers mois de l'exercice comptable.

Art. 33. Exclusion

Un actionnaire peut être exclu pour un motif légitime.

Art. 34. Part de retrait

L'actionnaire démissionnaire ou exclu ou, le cas échéant, ses ayants cause, ont droit à la distribution d'une part de retrait conformément à l'article 27, 3°.

VII. RÈGLEMENT DES LITIGES**Art. 35. Règlement des litiges**

En cas de démission ou d'exclusion suite à l'application du règlement des litiges, visé à la Partie 1, Livre 2, Titre 7, du Code des sociétés et des associations, la limite de distribution telle que visée à l'article 27, 3°, s'applique.

IX. DISSOLUTION, LIQUIDATION**Art. 36. Dissolution et liquidation**

L'actif de la société dissoute est transféré à une société de logement social désignée par le Gouvernement flamand, après l'apurement du passif et le remboursement éventuel aux actionnaires de leur apport conformément à l'article 27, 3°.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021 modifiant divers arrêtés relatifs au logement.

Bruxelles, le 17 décembre 2021.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

J. JAMBON

Le Ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,

M. DIEPENDAELE

Annexe 2 à l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021 modifiant divers arrêtés relatifs au logement

Annexe 11 à l'Arrêté Code flamand du Logement de 2021

ANNEXE 11 STATUTS MODÈLES D'UNE SOCIÉTÉ DE LOGEMENT SOCIAL EXISTANTE QUI DEVIENT UNE SOCIÉTÉ DE LOGEMENT

I. FORME JURIDIQUE, NOM, SIÈGE, DURÉE, OBJECTIF ET OBJET

Article 1^{er}. Forme juridique, nom et siège

..... (nom de la société) prend la forme juridique d'une société à responsabilité limitée. Elle est agréée comme société de logement pour la zone d'action arrêtée par le Gouvernement flamand.

Le siège est établi en Région flamande, dans la zone d'action pour laquelle la société est agréée comme société de logement.

La société a été créée le (date).

Elle peut être dissoute par une décision de l'assemblée générale, en vertu des règles et conditions en vigueur en matière de modifications de statuts, et suite à une obligation de fusion imposée par le Gouvernement flamand ou le retrait de l'agrément.

Art. 2. Durée

La société est créée pour une durée indéterminée.

Art. 3. Objectif et objet

La société a pour but principal de contribuer dans l'intérêt général au droit à un logement conforme à la dignité humaine et à l'exécution de la politique du logement flamande.

Les sociétés de logement sont les exécutants privilégiés de la mission de la politique du logement flamande en ce qui concerne la réalisation d'une offre de logement social.

L'objet de la société consiste en les activités suivantes :

1° améliorer les conditions de logement des ménages et isolés mal logés, en particulier des plus nécessiteux d'entre eux, en assurant une offre suffisante de logements locatifs ou acquisitifs sociaux, éventuellement y compris les équipements communautaires, en portant une attention particulière à leur intégration dans la structure de logement locale ;

2° contribuer à la revalorisation du patrimoine de logements en rénovant, en améliorant et en adaptant ou, si nécessaire, en démolissant et en remplaçant les logements ou bâtiments inadéquats ;

3° acquérir des terrains et des bâtiments afin de réaliser des projets de logement social et d'assurer la disponibilité de lots sociaux ;

4° louer ou prendre en emphytéose des logements ou des chambres sur le marché locatif privé en vue de donner en location des logements ou des chambres de qualité à des ménages et isolés mal logés, à un loyer raisonnable et avec une attention particulière à la sécurité de logement ;

5° accompagner les locataires sociaux afin de les familiariser avec leurs droits et obligations en tant que locataire ;

6° élargir l'offre de logements sociaux en accompagnant et en soutenant les candidats bailleurs et les bailleurs afin d'assurer la qualité du logement conformément aux normes arrêtées à cet effet ;

7° collaborer et se concerter avec les administrations locales et les acteurs du domaine du logement et du bien-être et, si cela est souhaitable, prendre des initiatives pour mettre en place des partenariats.

Une partie des logements locatifs sociaux doit être adaptée aux besoins des familles nombreuses, des personnes âgées et des personnes handicapées.

La société doit être suffisamment active dans les communes appartenant à sa zone d'action.

La société contribue dans une mesure suffisante à la réalisation de l'objectif social contraignant des communes appartenant à sa zone d'action, à moins qu'elle ne démontre que des facteurs externes expliquent la non-réalisation de l'objectif.

La société peut acquérir, réaliser et aliéner une offre de logements modeste et acquérir, réaliser, louer et vendre des espaces non résidentiels aux conditions, établies aux articles 4.42 et 4.43 du Code flamand du Logement de 2021, et éventuellement réglées en détail par le Gouvernement flamand.

Après l'approbation préalable du Gouvernement flamand ou en vertu d'un arrêté du Gouvernement flamand, la société peut prendre des intérêts directs ou indirects dans des personnes morales dont les activités correspondent à son objectif et son objet.

Art. 4. Obligations diverses

En sa qualité de société de logement agréée par le Gouvernement flamand, la société s'engage au moins :

1° à respecter les obligations et à exécuter les missions qui lui sont légalement imposées ou auxquelles elle s'est contractuellement engagée ;

2° à respecter les limitations en vigueur en matière d'avantages patrimoniaux qu'elle peut accorder à ses actionnaires, administrateurs ou autres mandataires ;

3° à accepter le contrôle tel que réglé par le Code flamand du Logement de 2021 et par ses arrêtés d'exécution ;

4° à adopter les statuts modèles établis par le Gouvernement flamand et à adapter immédiatement ses statuts à toute modification ultérieure que le Gouvernement flamand apporterait à ces statuts modèles, sauf si une dérogation a été accordée par le ministre compétent ;

5° à accepter la procédure de l'évaluation des prestations de la société de logement telle que déterminée par le Gouvernement flamand ;

6° à désigner un commissaire chargé des contrôles tels que prévus au Code des sociétés et des associations ;

7° à disposer d'un système adéquat de contrôle interne ;

8° à autoriser la VMSW à gérer ses moyens financiers qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement quotidien.

II. ACTIONNAIRES, PROPRE PATRIMOINE, APPORTS, ACTIONS

Art. 5. Actionnaires

Les communes et les CPAS situés dans la zone d'action de la société et qui sont actionnaires, doivent toujours disposer conjointement de plus de 50% du nombre total des droits de vote liés aux actions. Le rapport entre les droits de vote des communes et des CPAS est arrêté par ou en vertu d'un arrêté du Gouvernement flamand.

Les actionnaires autres que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'action de la société ne peuvent acquérir des actions ou acquérir davantage de droits de vote d'une autre manière. Par dérogation à cette disposition, les actionnaires existants des sociétés de logement social peuvent acquérir des actions dans le cadre d'opérations de restructuration relevant du droit des sociétés entre cette société de logement social et la société.

Les actions ne peuvent être transférées qu'à la Région flamande et aux provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'action de la société. Chaque cession d'actions est notifiée à la société.

Art. 6. Propre patrimoine et apports

La société a ... actions.

Art. 7. Versement d'apports

Les apports sont portés à un compte de capitaux propres indisponible.

Art. 8. Obligation de versement

Les actionnaires versent entièrement et immédiatement 25 % de leur apport. Le solde peut, en fonction des besoins de la société, être demandé par l'organe d'administration.

Art. 9. Actions

Toutes les actions sont nominatives et ont le droit de vote.

Les actionnaires peuvent demander une copie des inscriptions au registre des actions par lesquelles ils sont concernés. La copie comprend le nom de la société, sa forme juridique étant mentionnée ainsi que le nom du titulaire, la date d'adhésion, le nombre d'actions dont il est titulaire et les droits aux bénéfices et droits de vote attachés. Les versements partiels effectués par l'actionnaire en vue du versement total des actions décrites sont également mentionnés en ordre chronologique.

Art. 10. Cession d'actions

Les actions peuvent être librement transférées à d'autres actionnaires, dans la mesure où ces transferts sont conformes au Code flamand du Logement de 2021.

Art. 11. Droit de souscription

Lors de l'agrément, la fusion ou la transformation de la société, le Gouvernement flamand a le droit de souscrire au nom de la Région flamande au maximum à un nombre d'actions donnant droit au maximum à un quart du nombre total des voix à l'assemblée générale.

Le Gouvernement flamand peut uniquement exercer son droit tel que visé à l'alinéa premier, à condition que les droits de vote d'actionnaires autres que la Région flamande, les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'action de la société ne soient pas réduits en proportion du nombre total de droits de vote.

Les communes et les CPAS situés dans la zone d'action de la société, mais qui ne sont pas encore actionnaires, ont le droit, au moment de l'agrément de la société ou de la modification de la zone d'action, de souscrire au minimum à une action de la société, laquelle sera émise à la première demande.

Art. 12. Bénéfice patrimonial limité

Les actionnaires ne peuvent rechercher qu'un bénéfice patrimonial limité.

III. ADMINISTRATION

Art. 13. Organe d'administration collégial

§ 1^{er}. La société est dirigée par un organe d'administration collégial, dénommé le conseil d'administration, composé de ... (nombre) membres au maximum. La durée du mandat est fixée à ... (nombre, au maximum six) ans.

§ 2. Les administrateurs sont nommés et révoqués par l'assemblée générale.

§ 3. Le mandat d'administrateur est incompatible avec la fonction de directeur ou d'autre membre du personnel de la société.

Art. 14. Présentations

Au maximum un administrateur est présenté par les actionnaires autres que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'action de la société de logement. Les autres administrateurs sont présentés par la Région flamande, les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'action de la société de logement et actionnaires de la société.

Deux tiers au maximum des administrateurs sont du même sexe.

Art. 15. Administrateur nommé sur présentation de locataires sociaux

En plus du nombre d'administrateurs fixé à l'article 13, § 1^{er}, l'assemblée générale peut nommer un administrateur sur la présentation de l'organe d'administration après avis contraignant des locataires sociaux.

Art. 16. Composition diversifiée de l'organe d'administration

L'organe d'administration est composé de manière à disposer d'une expertise suffisante pour les différentes activités de la société, ainsi que d'une diversité suffisante en termes de compétences et de parcours. Lors de la composition de l'organe d'administration, il est tenu compte des exigences en matière de compétences, arrêtées par le Gouvernement flamand.

Art. 17. Représentants des administrations locales

Les administrateurs qui exercent leur mandat en qualité de représentant d'une province, d'une commune ou d'un centre public d'action sociale, sont élus parmi les candidats qui sont présentés par ces actionnaires en question. Leur mandat échoit d'office sur la demande de l'actionnaire qui l'a présenté, notifiée à la société par lettre recommandée.

Art. 18. Compétences

Dans les limites des statuts, le conseil d'administration est compétent pour toutes les matières qui ne sont pas réservées à l'assemblée générale. Le conseil d'administration délibère et décide de tout ce qui concerne la société.

Art. 19. Représentation externe

La société est représentée vis-à-vis de tiers et en justice en qualité de demandeur ou de défendeur par deux administrateurs, agissant ensemble, ou par un administrateur et le directeur, agissant ensemble.

Dans le cadre de la gestion journalière, la société est également valablement représentée par un (des) mandataire(s) à cette gestion.

En outre, la société est engagée de droit par un représentant désigné par procuration spéciale.

Art. 20. Gestion journalière

Le conseil d'administration peut confier la gestion journalière de la société, ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion, à un directeur désigné par l'organe d'administration ou à un organe collégial de gestion journalière, composé de plusieurs personnes, dont le directeur désigné par l'organe d'administration.

Art. 21. Comités consultatifs

Le conseil d'administration, le directeur chargé de la gestion journalière ou l'organe de gestion journalière peut, sous sa responsabilité, créer un ou plusieurs comités consultatifs. En outre, l'organe d'administration et l'organe de gestion journalière peuvent, sous leur responsabilité, créer des comités auxquels ils accordent une ou plusieurs procurations spéciales.

Art. 22. Rémunération

Les mandats, assumés par des non-membres de l'organe d'administration, au sein de l'organe d'administration et au sein des comités créés par l'organe d'administration, par l'organe de gestion journalière ou par le directeur, ne sont pas rémunérés.

Art. 23. Règlement intérieur

Le conseil d'administration établit un règlement intérieur.

Le règlement intérieur comprend les modalités relatives à l'application des statuts et du règlement des affaires de la société en général, et peut être imposé aux actionnaires ou à leurs ayants droit pour autant que tel soit jugé être dans l'intérêt de la société.

Le cas échéant, le règlement intérieur règle la composition de l'organe de gestion journalière, ainsi que la composition, la mission et le mode de prise de décision des comités visés à l'article 21.

Le règlement intérieur ne contient pas de mesures qui sont contraires aux lois, décrets, arrêtés d'exécution ou statuts.

Le règlement intérieur mentionne qu'en cas de partage des voix, la voix du président est décisive. En cas de vote secret, la décision en cas de partage des voix est rejetée.

La dernière version approuvée du règlement intérieur date du ... (date). Le conseil d'administration peut autoritairement adapter et rendre publique cette référence à la version la plus récente du règlement intérieur.

Le règlement intérieur et toute modification de celui-ci sont communiqués aux actionnaires de la manière fixée au Code des sociétés et des associations.

IV. COMPTES ANNUELS, RAPPORT ANNUEL, FONDS DE RÉSERVE, DIVIDENDE, LIMITES DE DISTRIBUTION

Art. 24. Comptes annuels

Chaque année, les comptes annuels sont établis. Ceux-ci sont communiqués, conjointement avec le rapport annuel tel que visé à l'article 25 et le rapport du commissaire, aux actionnaires de la manière fixée au Code des sociétés et des associations.

L'exercice comptable de la société commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Art. 25. Rapport annuel

§ 1^{er}. Le conseil d'administration établit un rapport annuel dans lequel il rend compte de sa politique. Dans ce rapport le conseil d'administration reprend, outre les données requises en vertu du Code des sociétés et des associations, au moins les données suivantes :

1° la manière dont la société a exercé le contrôle du respect des conditions d'agrément comme société de logement ;

2° les activités que la société a effectuées afin de réaliser son objectif et son objet tels que fixés à l'article 3, et les moyens mis en œuvre à cet effet ;

3° les demandes de démission intervenues au cours de l'exercice comptable précédent. Les données suivantes doivent au minimum être mentionnées :

a) le nombre d'actionnaires démissionnaires et la classe d'actions pour lesquelles ils ont démissionné ;

b) la part de retrait versée ainsi que les autres modalités éventuelles ;

c) le nombre de demandes refusées et le motif de refus ;

4° les participations directes ou indirectes de la société et la contribution de ces participations à la réalisation de son objectif et son objet tels que fixés à l'article 3 ;

5° les informations visées à l'article 27, 2° ;

6° toute autre rubrique arrêtée par ou en vertu d'un arrêté du Gouvernement flamand, qui doit être reprise au minimum.

Art. 26. Affectation des bénéfices et réserves

Après déduction des pertes antérieures, le bénéfice de l'exercice comptable est réparti comme suit :

1° une dividende peut être distribuée aux actionnaires, dans les limites des dispositions de l'article 27 ;

2° la partie restante du bénéfice est ajoutée aux fonds de réserve.

Art. 27. Limites de distribution

Étant donné que la société n'a pas pour vocation principale de distribuer ou de procurer un avantage patrimonial direct ou indirect à ses actionnaires, elle respecte les limites de distribution suivantes :

1° un avantage patrimonial distribué sous quelque forme que ce soit par la société à ses actionnaires ne peut, sous peine de nullité, excéder le taux d'intérêt fixé par le Roi en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la Coopération, de l'Entreprenariat social et de l'entreprise Agricole, appliqué à la valeur nominale de l'apport au patrimoine de la société réellement versé par les actionnaires et pas encore remboursé telle qu'enregistrée au moment de l'apport ;

2° une distribution des bénéfices est possible uniquement à la condition que, outre celle visée au point 1°, il soit satisfait à la condition selon laquelle le montant du dividende maximum à distribuer aux actionnaires puisse uniquement être déterminé après la détermination d'un montant réservé par la société à des projets ou affectations nécessaires ou adaptés à la réalisation de son objet ; le conseil d'administration rédige un rapport à ce sujet chaque année, lequel figure au rapport annuel ;

3° en cas de démission ou d'exclusion, tant à la charge du patrimoine social qu'à la suite de l'application de la procédure de résolution des conflits internes visée à la Partie 1, Livre 2, Titre 7 du Code des sociétés et des associations, l'actionnaire démissionnaire ou exclu reçoit au maximum la valeur nominale de son apport à l'actif de la société réellement versé et pas encore remboursé telle qu'enregistrée au moment de l'apport ;

4° en cas de liquidation de la société, le patrimoine subsistant après apurement du passif et, le cas échéant, remboursement aux actionnaires de la valeur nominale de leur apport réellement versé et pas encore remboursé à l'actif de la société de logement telle qu'enregistrée au moment de l'apport, est transféré à une société de logement désignée par le Gouvernement flamand.

Art. 28. Affectation des produits des participations

La société affecte le produit net des participations dans le cadre de ses missions, visées au Code flamand du Logement de 2021.

V. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Art. 29. Composition de l'assemblée générale et réunion annuelle

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires.

Elle se réunit au moins une fois par an, dans les six mois suivant la clôture des comptes, à (lieu) le ... (date) à (heure).

Le conseil d'administration et le cas échéant le commissaire convoque(nt) l'assemblée générale.

Art. 30. L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration, en l'absence du président, le cas échéant, par le vice-président, ou en l'absence tant du président que du vice-président, par l'administrateur le plus âgé présent.

Art. 31. Votes

Les communes et les CPAS situés dans la zone d'action de la société de logement disposent toujours de 50% +1 des droits de vote représentés. Le rapport des droits de vote entre les communes et les CPAS est fixé par ou en vertu d'un arrêté du Gouvernement flamand. Les accords qui ont pour objet ou pour effet de déroger à cette disposition sont nuls.

Les actionnaires autres que la Région flamande et les provinces, communes et CPAS situés dans la zone d'action de la société de logement, ne participent pas au vote à l'assemblée générale de la société avec plus d'un dixième du nombre de voix présentes ou représentées.

Les actionnaires autres que les communes et CPAS situés dans la zone d'action de la société de logement ne peuvent participer conjointement aux votes de l'assemblée générale qu'avec un maximum des voix nécessaires à la majorité requise moins une. Les votes partiels, à deux décimales près, sont pris en compte dans le vote. Les votes partiels conservent leur pair comptable et ne donnent pas lieu à un arrondi à un vote complet. ».

VI. DÉMISSION OU EXCLUSION À LA CHARGE DU PATRIMOINE SOCIAL

Art. 32. Démission

Un actionnaire a le droit de démissionner. Ce droit ne peut être exercé que pendant les six premiers mois de l'exercice comptable.

Art. 33. Exclusion

Un actionnaire peut être exclu pour un motif légitime.

Art. 34. Part de retrait

L'actionnaire démissionnaire ou exclu ou, le cas échéant, ses ayants cause, ont droit à la distribution d'une part de retrait conformément à l'article 27, 3°.

VII. RÈGLEMENT DES LITIGES

Art. 35. Règlement des litiges

En cas de démission ou d'exclusion suite à l'application du règlement des litiges, visé à la Partie 1, Livre 2, Titre 7, du Code des sociétés et des associations, la limite de distribution telle que visée à l'article 27, 3°, s'applique.

IX. DISSOLUTION, LIQUIDATION

Art. 36. Dissolution et liquidation

L'actif de la société dissoute est transféré à une société de logement social désignée par le Gouvernement flamand, après l'apurement du passif et le remboursement éventuel aux actionnaires de leur apport conformément à l'article 27, 3°.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 17 décembre 2021 modifiant divers arrêtés relatifs au logement.

Bruxelles, le 17 décembre 2021.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,

J. JAMBON

Le Ministre flamand des Finances et du Budget, du Logement et du Patrimoine immobilier,

M. DIEPENDAELE

VLAAMSE OVERHEID

[C - 2022/40493]

18 FEBRUARI 2022. — Besluit van de Vlaamse Regering tot toekenning van een subsidie voor 2021 in het kader van het zesde Vlaams Intersectoraal Akkoord van 30 maart 2021 voor de social/non profitsectoren voor de periode 2021-2025 aan de Fondsen Sociale Maribel voor een premie in sommige private WVG-sectoren

Rechtsgrond(en)

Dit besluit is gebaseerd op:

- het decreet van 9 juli 2021 houdende aanpassing van de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2021.

Vormvereiste(n)

De volgende vormvereiste is vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor het budgettair beleid, heeft zijn akkoord gegeven op 18 februari 2022.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op het volgende motief:

- de subsidies worden toegekend om uitvoering te geven aan LUIK III, Deel I, punt 2.2 van het zesde Vlaams Intersectoraal Akkoord van 30 maart 2021 voor de social/non profitsectoren voor de periode 2021-2025;

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:

- de wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof;

- de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019;

- het Besluit Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 17 mei 2019.

Initiatiefnemer(s)

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Welzijn, Volksgezondheid, Gezin en Armoedebestrijding.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. §1. Aan het Fonds Sociale Maribel, met maatschappelijke zetel Sainctelettesquare 13-15 te 1000 Brussel, wordt voor het jaar 2021 een subsidie toegekend van in totaal 2.555.178 euro (twee miljoen vijfhonderd vijftig duizend honderd achtenzeventig euro) voor de uitvoering van de volgende koopkrachtmaatregelen van VIA-6: "aanwending correctiereserve koopkrachtbudget sommige private klassieke welzijns- en zorgsectoren".

§ 2 Deze subsidie wordt aangerekend op de algemene uitgavenbegroting 2021 op het volgende begrotingsartikel en basisallocatie:

Deelsector	Begrotingsartikel	Basisallocatie	bedrag	Fonds
Kinderopvang	GDF- AGEF2UA-WT	AGE030	2.555.178	PC 331