



## **Provinciaal reglement betreffende woonprojecten met sociaal karakter, gefinancierd door Vlabinvest APB**

### **Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen**

#### **Art. 1.**

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

1. **ADL-woning**: een woongelegenheid die aangepast en uitgerust is om de activiteiten van het dagelijkse leven en het zelfstandig wonen van personen met een handicap te ondersteunen, die gesubsidieerd is op basis van artikel 5.40 Vlaamse Codex Wonen van 2021 en die zich bevindt in een ADL-cluster;
2. **Directiecomité**: het directiecomité van Vlabinvest APB;
3. **Gedeputeerde**: de gedeputeerde-verslaggever voor wonen;
4. **Initiatiefnemer**:
  - a) Vlabinvest APB;
  - b) Wonen in Vlaanderen;
  - c) de provincie Vlaams-Brabant;
  - d) een woonmaatschappij;
  - e) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband als vermeld in het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;
  - f) een O.C.M.W. en een welzijnsvereniging;
  - g) het VWF;
5. **Inkomen**: de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
  - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
  - b) het leefloon;
  - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
  - d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;

Het inkomen wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft. Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen wordt alleen rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten;

6. **Wonen in Vlaanderen**: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen dat is opgericht bij het besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen;

7. **Persoon ten laste**:

- a) het kind dat op de referentiedatum bij de kandidaat-huurder, erfpachtnemer of –koper gedomicilieerd is en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
- b) het kind van de kandidaat-huurder, erfpachtnemer of –koper dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is, of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
- c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;

Datum van goedkeuring van het reglement: 26-09-2023

Datum van inwerkingtreding van het reglement: 01-10-2023

Datum van publicatie: 29-09-2023

[Uittreksel van de provincieraad Vlaams-Brabant, zitting 26 september 2023](#)

Een persoon die zowel beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in het eerste lid, 7°, a) of b) als aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in het eerste lid, 7°, c), telt voor twee personen ten laste;

8. **Woonmaatschappij**; een woonmaatschappij als vermeld in artikel 4.36 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

9. **Vlaamse Codex Wonen van 2021**; Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020;

10. **Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021**: Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

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

12. **VMSW**: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, als vermeld in artikel 4.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

13. **VWF**: het Vlaams Woningfonds, vermeld in artikel 4.60 Vlaamse Codex Wonen van 2021;

14. **Welzijnsvereniging**: een vereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

15. **Werkgebied**: het werkgebied voor de woonprojecten met sociaal karakter dat alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde en de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren omvat;

16. **Woonproject met sociaal karakter**: een woonproject dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met middelen van Vlabinvest apb of dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met middelen van de VMSW in het kader van haar opdracht, vermeld in artikel 4.15 Vlaamse Codex Wonen om woningen of kavels beschikbaar te stellen tegen gunstige voorwaarden.

## **Hoofdstuk 2. Voorwaarden**

### **Art. 2.**

§1. De woningen en de kavels binnen een woonproject met sociaal karakter worden door de initiatiefnemer beschikbaar gesteld voor verhuring, erfpacht of verkoop, na beoordeling van de kandidaat-huurders, -erfpachtnemers of –kopers, door het beoordelingscomité, vermeld in artikel 5. Kavels in eigendom van Vlabinvest APB, of waarop Vlabinvest APB een zakelijk recht heeft, of die gefinancierd zijn met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of VMSW of van Vlabinvest APB, worden naargelang het geval ofwel door het directiecomité van Vlabinvest APB beschikbaar gesteld ofwel door de initiatiefnemer beschikbaar gesteld voor verkoop of erfpacht, na beoordeling van de kandidaat-erfpachtnemers of –kopers, door het beoordelingscomité, vermeld in artikel 5.

§2. Voor de beschikbaarstelling van woningen of kavels binnen het woonproject met sociaal karakter, vermeld in paragraaf 1, eerste en tweede lid, geldt in elke fase van het project een absolute voorrang voor de kandidaat-huurders, -erfpachtnemers of –kopers, die een sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding hebben met het werkgebied. Een woonbehoeftege particuliere persoon beschikt over een maatschappelijke binding met het werkgebied van Vlabinvest APB als hij voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:

1° hij woont sinds zijn geboorte in het werkgebied van Vlabinvest APB;

2° hij woonde tot vóór de leeftijd van 18 jaar minimaal 10 jaar in het werkgebied van Vlabinvest APB;

3° hij heeft 10 jaar in het werkgebied van Vlabinvest APB gewoond.

Een woonbehoeftege particuliere persoon beschikt over een economische binding met het werkgebied van Vlabinvest APB als zijn beroepsinkomen voortvloeit uit een hoofdzakelijk en langdurig ter plaatse uitgeoefende betrekking. Een woonbehoeftege particuliere persoon beschikt over een socio-culturele binding met het werkgebied van Vlabinvest APB als hij voldoet aan één of meer van de volgende voorwaarden:

1° hij of zijn kinderen volgen onderwijs in een school erkend door de Vlaamse overheid;

2° hij is in het werkgebied van Vlabinvest APB lid van een socio-culturele instelling of vereniging die erkend is door de Vlaamse overheid.

Datum van goedkeuring van het reglement: 26-09-2023

Datum van inwerkingtreding van het reglement: 01-10-2023

Datum van publicatie: 29-09-2023

[Uittreksel van de provincieraad Vlaams-Brabant, zitting 26 september 2023](#)

In woonprojecten voor specifieke doelgroepen wordt:

- verblijven in een welzijns- of zorgvoorziening, gelegen in het Vlabinvest-werkgebied, erkend als wonen in Vlabinvest-werkgebied;
- deelnemen aan dagbestedingsactiviteiten bij een welzijns- of zorgvoorziening in Vlabinvest-werkgebied, als economische binding erkend.

§3. Voor de beschikbaarstelling van huur-, koopwoningen of kavels die gefinancierd zijn met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of VMSW of van Vlabinvest APB kan de initiatiefnemer in 2de orde, in overleg met Vlabinvest APB, beslissen om hetzij voorrang te geven aan de kandidaat-huurder, -koper of -erfpachtner die gedurende de laatste tien jaar minstens vijf jaar onafgebroken gewoond heeft in de gemeente of in een aangrenzende gemeente, gelegen in Vlabinvest-werkgebied, hetzij het lokale toewijzingsreglement goedgekeurd in de gemeente toe te passen.

### **Art. 3.**

§1. Een kandidaat-huurder komt in aanmerking om een huurwoning die gefinancierd is met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of VMSW of van Vlabinvest APB, te huren als hij op de referentiedatum alsook op moment van de effectieve toewijzing aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. hij is minstens 18 jaar;
2. hij beschikt, samen met zijn gezinsleden, over een inkomen dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in paragraaf 2, eerste tot en met derde lid;
3. hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland;
4. hij of zijn gezinsleden zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw hebben ingebracht;
5. hij is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1° van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of hij is ingeschreven op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.

Voor de toepassing van het eerste lid en van paragraaf 2 worden de volgende personen niet beschouwd als gezinsleden:

1. de echtgenoot van de persoon die zich wil inschrijven, op voorwaarde dat die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaat betrekken;
2. een of meer andere personen dan de persoon, vermeld in punt 1°, die op het ogenblik van de inschrijving samenwonen met de persoon die zich wil inschrijven, en die duidelijk de sociale huurwoning niet met die persoon gaan betrekken.

In afwijking van het eerste lid, 3°, kan een persoon die een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft, zich kandidaat stellen om een huurwoning te huren die gefinancierd is met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of VMSW of van Vlabinvest APB. Hij kan die woning huren voor een termijn van een jaar. De initiatiefnemer kan die termijn wegens uitzonderlijke redenen verlengen met een jaar. Een persoon kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 3°, via een verklaring op erewoord voor de onroerende goederen in het buitenland. Via een verklaring op erewoord kan een persoon eveneens bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 4°.

§2. De inkomensvoorwaarden zijn vastgesteld op:

- 1°. 38.000,00 euro voor een alleenstaande persoon zonder persoon ten laste;
- 2°. 42.000,00 euro voor een alleenstaande persoon, met een ernstige handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 9°;
- 3°. 55.000,00 euro, verhoogd met 4.000,00 euro per persoon ten laste, voor anderen. Het aanslagbiljet heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing. Als het inkomen de grens, vermeld in het eerste lid, overschrijdt, maar in het lopende jaar daaronder gedaald is, komt de persoon toch in aanmerking.

Datum van goedkeuring van het reglement: 26-09-2023

Datum van inwerkingtreding van het reglement: 01-10-2023

Datum van publicatie: 29-09-2023

[Uittreksel van de provincieraad Vlaams-Brabant, zitting 26 september 2023](#)

§3. De huurder die voldoet aan de inkomensvoorwaarden krijgt een korting toegekend op de huurprijs. De verhuurder kan elk jaar op 1 januari of op het moment van indexering beslissen om de korting niet meer toe te passen indien de kandidaat niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde. De huurder kan op zijn beurt, op eigen initiatief, vragen om de korting opnieuw toe te passen indien hij aantoonbaar voldoet aan de inkomensvoorwaarde.

Indien de huurder op het einde van een 9-jarige of op het einde van een verlengde huurperiode niet meer voldoet aan de inkomensvoorwaarde, dan wordt de overeenkomst door de verhuurder opgezegd overeenkomstig het Vlaams Woninghuurdecreet. De huurder kan vragen aan de verhuurder om de opzegging in te trekken als hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens de specifieke omstandigheden waarin hij zich bevindt. De verhuurder neemt een gemotiveerde beslissing over de intrekking van de opzegging dan wel de verderzetting van de huurovereenkomst.

§4. De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inschrijvingsvoorwaarde, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 3°:

1. de woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de kandidaatstelling onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is, en die op datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring bewoond werd door de persoon die zich kandidaat stelt;
2. de woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is en die bewoond wordt door de persoon die zich kandidaat stelt minstens 65 jaar oud is of die gehandicapt is;
3. de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap die zich kandidaat stelt, en die ingeschreven is voor een ADL-woning;
4. de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;
5. de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren tengevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek.

Als het eerste lid, 1°, 2° of 3°, van toepassing zijn, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing de woning ofwel verkopen op de vrije markt of aan een woonmaatschappij, ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuren aan of ter beschikking stellen van een woonmaatschappij die de woning verhuurt volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen Boek 6, met dien verstande dat als de woning in het werkgebied ligt, de absolute voorrang, vermeld in artikel 2, §2, ook geldt.

Gedurende de hele looptijd van de huur moeten de huurder en de leden van het gezin met wie hij samenwoont, blijvend voldoen aan de voorwaarde, vermeld in eerste lid, 3°. Als de huurder of een lid van zijn gezin een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft in het binnen- of buitenland, moet hij de verhuurder daarvan onmiddellijk op de hoogte brengen. Als die verwerving ten bezwarende titel gebeurt, zegt de verhuurder de huurovereenkomst op overeenkomstig het Vlaams Woninghuurdecreet. Als de verwerving van de woning kosteloos gebeurt, moet de huurder binnen een jaar na de verwerving de woning op de vrije markt of aan een woonmaatschappij verkopen, ofwel voor een periode van minstens negen jaar verhuren aan of ter beschikking stellen van een woonmaatschappij die de woning verhuurt volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen boek 6, met dien verstande dat als de woning in het werkgebied ligt, de absolute voorrang, vermeld in artikel 2, § 2, ook geldt. Als de verwerving van het perceel kosteloos gebeurt, moet de huurder binnen een jaar na de verwerving het perceel op de vrije markt of aan een woonmaatschappij verkopen. Zoniet wordt de huurovereenkomst opgezegd overeenkomstig het Vlaams Woninghuurdecreet.

§5. De kandidaat-huurder verbindt zich ertoe binnen één jaar nadat hij huurder is geworden over een taalvaardigheid van het Nederlands te beschikken die overeenstemt met niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Indien de huurwoning gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente als vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, zal hierbij geen afbreuk worden gedaan aan de taalfaciliteiten.

#### **Art. 4.**

§1. Een kandidaat-koper of –erfpachtnemer komt in aanmerking om een koopwoning of een kavel die gefinancierd is met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of VMSW of van Vlabinvest APB, te kopen of in erfpacht te nemen als hij op de referentiedatum alsook op moment van de effectieve toewijzing aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. hij is minstens 18 jaar;
2. hij beschikt, samen met zijn gezinsleden, over een inkomen dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in paragraaf 2;
3. hij heeft, samen met zijn gezinsleden, geen andere woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik;
4. hij of zijn gezinsleden zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, hebben ingebracht;
5. hij is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

§2. Voor de toepassing van de eerste en derde paragraaf worden de gezinsleden die de koopwoning of kavel niet mee zullen betrekken, niet mee in aanmerking genomen. De kandidaat-koper of –erfpachtnemer die samen met zijn echtgenoot of echtgenote een woning volledig in volle eigendom heeft en voor wie een vordering tot echtscheiding is ingesteld, kan zich kandidaat stellen voor een woning of een kavel die gefinancierd is met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of VMSW of van Vlabinvest APB. Als de kandidaat-koper of –erfpachtnemer bij de definitieve regeling van de echtscheiding die woning volledig in volle eigendom verwerft, komt hij niet langer in aanmerking. De persoon bedoeld in het eerste lid wordt voor de toetsing van de inkomensvoorwaarden beschouwd als een alleenstaande persoon die, in voorkomend geval, één of meer personen ten laste heeft. Een persoon kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 3°, via een verklaring op erewoord voor de onroerende goederen in het buitenland. Via een verklaring op erewoord kan een persoon eveneens bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 4°.

§3. De inkomensvoorwaarden zijn vastgesteld op:

- 1° minimaal 10.000,00 euro en maximaal 44.000,00 euro voor een alleenstaande persoon zonder persoon ten laste;
- 2° minimaal 10.000,00 euro en maximaal 48.000,00 euro voor een alleenstaande persoon met een ernstige handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 9°;
- 3° minimaal 10.000,00 euro en maximaal 64.000,00 euro, verhoogd met 4.000,00 euro per persoon ten laste, voor anderen.

Het aanslagbiljet heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing. Als het inkomen minder dan 10.000,00 euro bedraagt, wordt het inkomen van het jaar ervoor of van het lopende jaar in aanmerking genomen. Het inkomen kan dan met alle middelen worden aangetoond. Als de initiatiefnemer die middelen ontoereikend acht, wordt de verkoop geweigerd. Als het inkomen de bovengrens, vermeld in het eerste lid, overschrijdt, maar in het lopende jaar daaronder gedaald is, komt de persoon toch in aanmerking.

### **Hoofdstuk 3. Samenstelling en werking van het beoordelings- en het beroepscomité**

#### **Art. 5.**

§1. Er wordt een beoordelingscomité opgericht dat de volgende opdrachten heeft:

1. het beoordelen of de voorrangregeling, vermeld in artikel 2, §2 van toepassing is;
2. het geven van een beoordeling over de toelaatbaarheid van de kandidaatstellingen voor woningen of kavels die gefinancierd zijn met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of VMSW of van Vlabinvest APB aan het directiecomité van Vlabinvest APB.

Datum van goedkeuring van het reglement: 26-09-2023

Datum van inwerkingtreding van het reglement: 01-10-2023

Datum van publicatie: 29-09-2023

[Uittreksel van de provincieraad Vlaams-Brabant, zitting 26 september 2023](#)



§2. Het beoordelingscomité wordt samengesteld door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant en bestaat uit:

1. drie vertegenwoordigers van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 1, eerste lid, 4°, a) tot en met c);
2. drie vertegenwoordigers van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 1, eerste lid, 4°, d) tot en met g).

Voor de leden van het beoordelingscomité kunnen door de deputatie plaatsvervangende leden worden aangewezen.

Ten minste één derde van de leden van het beoordelingscomité moet van het andere geslacht zijn dan dat van de andere leden.

Het lidmaatschap van het beoordelingscomité is onverenigbaar met het lidmaatschap van een wetgevende vergadering, een provincieraad, een gemeenteraad, een districtsraad of een raad van openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn.

De leden worden aangesteld voor een termijn van vier jaar. Ze hebben geen recht op presentiegelden of onkostenvergoedingen.

§3. Het beoordelingscomité wijst onder haar leden een voorzitter en een secretaris aan uit de vertegenwoordigers van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 1, eerste lid, 4°, a) tot en met c). De voorzitter roept op eigen initiatief of op verzoek van één of meer leden het beoordelingscomité samen.

§4. Het beoordelingscomité streeft naar een consensus bij de beoordeling over het in aanmerking komen voor de voorrangsregeling voorzien in artikel 2 § 2, en bij de beoordeling over de toelaatbaarheid van de kandidaatstellingen voor woningen of kavels. Als geen consensus wordt bereikt, kan het beoordelingscomité alleen een geldige beslissing nemen als een meerderheid van de leden ermee instemt. Bij staking van stemmen heeft de voorzitter de doorslaggevende stem.

Het beoordelingscomité kan slechts geldig beslissen als er minstens twee vertegenwoordigers van elke categorie, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, aanwezig zijn.

§5. Het beoordelingscomité stelt een huishoudelijk reglement op waarin de wijze van vergaderen en samenroeping van de vergadering wordt geregeld.

## **Art. 6.**

§1. Tegen een beslissing van het beoordelingscomité over de voorrangsregeling, vermeld in paragraaf 2, kan een kandidaat-huurder, -erfpachtner of -koper een beroep instellen bij het beroepscomité.

§2. Het beroepscomité bestaat uit de voorzitter van het directiecomité van Vlabinvest APB of een persoon die hij daartoe machtigt, een vertegenwoordiger van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 1, eerste lid, 4°, a) tot en met c), die niet betrokken was bij de beslissing van het beoordelingscomité en een vertegenwoordiger van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 1, eerste lid, 4°, d) tot en met g), die niet betrokken was bij de beslissing van het beoordelingscomité.

Voor de samenstelling van het beroepscomité gebeurt de aanduiding van de vertegenwoordiger van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 1, eerste lid, 4°, a) tot en met c) en d) tot en met g), van onderhavig provinciaal reglement, als volgt:

1° als de drie in het benoemingsbesluit als effectieve leden aangeduide personen betrokken waren bij de beslissing van het beoordelingscomité, wordt een van de volgende personen in de volgende volgorde aangeduid:

- a) het eerstgenoemde plaatsvervangende lid;
- b) het tweede genoemde plaatsvervangende lid;
- c) het derde genoemde plaatsvervangende lid;

2° als slechts één van de in het benoemingsbesluit als effectieve leden aangeduide personen betrokken was bij de beslissing van het beoordelingscomité, wordt één van de volgende personen in de volgende volgorde aangeduid:

Datum van goedkeuring van het reglement: 26-09-2023  
Datum van inwerkingtreding van het reglement: 01-10-2023  
Datum van publicatie: 29-09-2023

[Uittreksel van de provincieraad Vlaams-Brabant, zitting 26 september 2023](#)

- a) de eerstgenoemde als effectief lid aangeduide persoon die niet betrokken was bij de beslissing van het beoordelingscomité;
  - b) de tweede genoemde als effectief lid aangeduide persoon die niet betrokken was bij de beslissing van het beoordelingscomité;
  - c) de als plaatsvervangend lid aangeduide persoon die niet betrokken was bij de beslissing van het beoordelingscomité;
- 3° als twee van de in het benoemingsbesluit als effectieve leden aangeduide personen betrokken waren bij de beslissing van het beoordelingscomité, wordt één van de volgende personen in de volgende volgorde aangeduid:
- a) de als effectief lid aangeduide persoon die niet betrokken was bij de beslissing van het beoordelingscomité;
  - b) de eerste genoemde als plaatsvervangend lid aangeduide persoon die niet betrokken was bij de beslissing van het beoordelingscomité;
  - c) de tweede genoemde als plaatsvervangend lid aangeduide persoon die niet betrokken was bij de beslissing van het beoordelingscomité;
- 4° als geen van de in het benoemingsbesluit als effectieve leden aangeduide personen betrokken was bij de beslissing van het beoordelingscomité, wordt één van de volgende personen in de volgende volgorde aangeduid:
- a) het eerstgenoemde effectieve lid;
  - b) het tweede genoemde effectieve lid;
  - c) het derde genoemde effectieve lid.

Als ingevolge het tweede lid geen vertegenwoordiger van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 1, eerste lid, 4°, a) tot en met c) en d) tot en met g), van onderhavig provinciaal reglement kan worden aangeduid, duidt de initiatiefnemer een andere persoon als zijn vertegenwoordiger aan.

§3. Het beroepscomité streeft naar een consensus bij de beoordeling van het beroep. Als geen consensus wordt bereikt, kan het beroepscomité alleen een geldige beslissing nemen als een meerderheid van de leden ermee instemt.

Het beroepscomité kan slechts geldig beslissen als alle leden, of zijn gemandateerde, aanwezig zijn.

## **Art. 7.**

§1. Na de beoordeling door het beoordelingscomité treedt de initiatiefnemer naargelang het geval op als verhuurder, verkoper of erfpachtgever voor de woningen en kavels die deel uitmaken van het woonproject met sociaal karakter.

§2. Als een woonmaatschappij of Wonen in Vlaanderen optreedt als initiatiefnemer, wordt een woning als volgt verhuurd met behoud van toepassing van hetgeen is bepaald in artikel 2, §2:

- 1° sociale huurwoningen als vermeld in artikel 1.3§1,1e lid 49° Vlaamse Codex Wonen van 2021, die niet gefinancierd zijn met middelen van Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of VMSW of van Vlabinvest APB, worden verhuurd volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen Boek 6;
- 2° huurwoningen die gefinancierd zijn met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of VMSW of van Vlabinvest APB en huurwoningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod, gerealiseerd, krachtens artikel 4.42,1e lid Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden verhuurd overeenkomstig het Vlaams Woninghuurdecreet.

Als een woonmaatschappij of Wonen in Vlaanderen optreedt als initiatiefnemer, wordt een woning of kavel overgedragen met behoud van de toepassing van artikel 2, §2:

- 1° sociale koopwoningen en sociale kavels als vermeld in artikel 1.3§1,1e lid, 51° en 50° Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden overgedragen volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 5, deel 8;
- 2° koopwoningen en kavels die gefinancierd zijn met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of VMSW of van Vlabinvest APB worden verkocht overeenkomstig boek III, titel IV, van het oude Burgerlijk Wetboek, of worden in erfpacht gegeven overeenkomstig de artikel 3.167 ev. Burgerlijk Wetboek.

Datum van goedkeuring van het reglement: 26-09-2023  
 Datum van inwerkingtreding van het reglement: 01-10-2023  
 Datum van publicatie: 29-09-2023

[Uittreksel van de provincieraad Vlaams-Brabant, zitting 26 september 2023](#)

§3. Als een andere initiatiefnemer dan een woonmaatschappij of Wonen in Vlaanderen optreedt als initiatiefnemer, wordt een woning als volgt verhuurd met behoud van toepassing van artikel 2, §2:

1° huurwoningen als vermeld in artikel 1.3§1, 1e lid, 49° Vlaamse Codex Wonen van 2021, die niet gefinancierd zijn met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of VMSW of van Vlabinvest APB, worden verhuurd volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen Boek 6;

2° andere huurwoningen dan de huurwoningen, vermeld in punt 1°, worden verhuurd overeenkomstig het Vlaams Woninghuurdecreet.

Als een andere initiatiefnemer dan een woonmaatschappij of Wonen in Vlaanderen optreedt als initiatiefnemer, wordt een woning of kavels als volgt overgedragen met behoud van de toepassing van artikel 2, §2:

1° sociale koopwoningen en kavels die niet gefinancierd zijn met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of VMSW of van Vlabinvest APB, worden verkocht of in erfpacht gegeven met toepassing van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 5, deel 8;

2° andere koopwoningen en kavels dan de koopwoningen en kavels, vermeld in punt 1°, worden verkocht overeenkomstig boek III, titel IV van het oude Burgerlijk Wetboek of worden in erfpacht gegeven overeenkomstig artikel 3.167 ev. Burgerlijk Wetboek.

#### **Art. 8.**

De bedragen, vermeld in dit hoofdstuk, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004), naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van juni 2013 (121.01). Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal.

### **Hoofdstuk 4. Procedure**

#### **Art. 9.**

De initiatiefnemer stelt een kandidatendossier samen, waaruit, op basis van stukken, moet blijken in welke mate de kandidaat-huurder, -erfpachtnemer of –koper een recht van absolute voorrang kan laten gelden en in welke mate, als het gaat om een kandidaatstelling voor woningen of kavels die gefinancierd zijn met middelen van Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest APB of van VMSW, hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 3 en 4 van onderhavig provinciaal reglement. Uit het kandidatendossier blijkt duidelijk welke persoon zich heeft opgegeven als toekomstige referentiehurder. De initiatiefnemer bezorgt het kandidatendossier digitaal aan het beoordelingscomité.

#### **Art. 10.**

Het beoordelingscomité wordt samengeroepen binnen een termijn van een maand na de ontvangst van het kandidatendossier van de initiatiefnemer. Het beoordelingscomité kan voor de beoordeling van de toepassing van de absolute voorrang de toelaatbaarheid van de kandidaatstelling voor woningen of kavels die gefinancierd zijn met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest APB of van VMSW, aanvullende informatie vragen aan de initiatiefnemer.

De gemotiveerde beslissing van het beoordelingscomité wordt ondertekend door de voorzitter van het beoordelingscomité en wordt binnen een termijn van tien kalenderdagen na de zitting van het beoordelingscomité bezorgd aan de initiatiefnemer en, als het gaat om een kandidaatstelling voor woningen of kavels die gefinancierd zijn met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest APB of VMSW, ook aan het directiecomité.

De kandidaat-huurder, -erfpachtnemer of –koper wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van de gemotiveerde beslissing binnen een termijn van orde van twintig kalenderdagen na de ontvangst van de beslissing van het beoordelingscomité.

Datum van goedkeuring van het reglement: 26-09-2023

Datum van inwerkingtreding van het reglement: 01-10-2023

Datum van publicatie: 29-09-2023

[Uittreksel van de provincieraad Vlaams-Brabant, zitting 26 september 2023](#)



#### **Art. 11.**

Als de beslissing over de toepassing van de absolute voorrang voor een kandidaat-huurder, -erfpachtnemer of –koper negatief is, kan hij binnen een termijn van een maand na de ontvangst van de beslissing van het beoordelingscomité een herziening van die beslissing vragen als hij nieuwe elementen kan aanvoeren.

Het beoordelingscomité wordt samengeroepen binnen een termijn van een maand na de ontvangst van de vraag tot herziening van de beslissing, vermeld in het eerste lid. Het beoordelingscomité gaat op basis van de nieuwe elementen na in welke mate de kandidaat-huurder, -erfpachtnemer of –koper een recht op de absolute voorrang kan laten gelden, en neemt hierover een gemotiveerde beslissing.

De gemotiveerde beslissing van het beoordelingscomité wordt ondertekend door de voorzitter van het beoordelingscomité en wordt binnen een termijn van tien kalenderdagen na de zitting van het beoordelingscomité bezorgd aan de initiatiefnemer en, als het gaat om een kandidaatstelling voor woningen of kavels die gefinancierd zijn met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest APB of VMSW, ook aan het directiecomité.

De kandidaat-huurder, -erfpachtnemer of –koper wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van de gemotiveerde beslissing binnen een termijn van orde van twintig kalenderdagen na de ontvangst van de beslissing van het beoordelingscomité.

#### **Art. 12.**

Als de beslissing over de toepassing van de absolute voorrang voor een kandidaat-huurder, -erfpachtnemer of –koper, vermeld in artikel 10, derde lid, respectievelijk artikel 11, derde lid, negatief is, kan hij binnen een termijn van een maand na ontvangst van de beslissing van het beoordelingscomité een beroep instellen bij het beroepscomité.

Het beroepscomité wordt samengeroepen binnen een termijn van een maand na ontvangst van het beroep, vermeld in het eerste lid. Het beroepscomité gaat op basis van het beroepschrift na in welke mate de kandidaat-huurder, -erfpachtnemer of –koper een recht op de absolute voorrang kan laten gelden, en neemt hierover een gemotiveerde beslissing.

Binnen een termijn van tien kalenderdagen na de zitting deelt het beroepscomité zijn gemotiveerde beslissing mee aan de initiatiefnemer en, als het gaat om een kandidaatstelling voor woningen of kavels die gefinancierd zijn met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest APB of van VMSW, ook aan het directiecomité.

De kandidaat-huurder, -erfpachtnemer of –koper wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van de gemotiveerde beslissing binnen een termijn van orde van twintig kalenderdagen na de ontvangst van de beslissing van het beroepscomité.

#### **Art. 13.**

De beschikbaarstelling, vermeld in artikel 2, §1, eerste en tweede lid, van onderhavig provinciaal reglement, gebeurt binnen een termijn van twintig kalenderdagen na de ontvangst van de beslissing van het beoordelingscomité of van het beroepscomité.

Na de beoordeling door het beoordelingscomité wordt een erkenningsnummer toegekend aan de kandidaat-huurder, -erfpachtnemer of –koper. Dat erkenningsnummer geldt binnen het kader van Vlabinvest APB.

**Art. 14.**

Als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen, wordt de volgende procedure gevolgd

1° als slechts een van de kandidaat-huurders de inschrijving wil behouden, blijft het oorspronkelijke inschrijvingsnummer behouden;

2° als beide kandidaat-huurders de inschrijving willen behouden, behoudt de persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehurder, het oorspronkelijke inschrijvingsnummer. De wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner van de toekomstige referentiehurder krijgt een nieuw gevormd inschrijvingsnummer dat volgt op het inschrijvingsnummer van de referentiehurder.

**Art. 15.**

Als aan de kandidaat-koper of –erfpachtnemer een koopwoning wordt toegewezen, wordt het erkenningsnummer voor zowel een huur- als een koopwoning geschrapt.

**Contact**

Dienst Vlabinvest, tel. 016 26 79 89, [info@vlabinvest.be](mailto:info@vlabinvest.be)