

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur
- Principiële goedkeuring

Samenvatting: Dit ontwerp van besluit wijzigt voornamelijk bepalingen van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat handelt over sociale huur. Het betreft de uitvoering van de gewijzigde bepalingen uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021, door het decreet van XX houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen dat op 28 mei 2021 definitief werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering. In dit ontwerpbesluit wordt meer bepaald verder uitwerking gegeven aan:

- 1) het regelgevend kader voor bewijs van onroerend bezit in het buitenland, namelijk aanduiding van entiteit die de raamovereenkomst dient te sluiten en opname van voorwaarden waaronder de verhuurders een vergoeding kunnen krijgen. Voor dit laatste aspect wordt het stelsel dat de Vlaamse Regering op 21 mei 2021 definitief goedkeurde voor het begrotingsjaar 2021 structureel verdergezet;
- 2) het nieuwe toewijzingsmodel van sociale huurwoningen, namelijk alle regels die gelden voor de toewijzing van een sociale huurwoning;
- 3) de taalkennisvereiste naar niveau A2, namelijk bepaling termijn waarbinnen de huurder moet voldoen aan de verplichting (twee jaar) en schrapping van de sneltest;
- 4) de invoering van de huurdersverplichting ingeschreven zijn bij de VDAB, namelijk afbakening van de huurders op wie de huurdersverplichting van toepassing is en hoe de verhuurder verplichting controleert;
- 5) de hervorming van het leegstandsbeheer van sociale huurwoningen, namelijk vaststelling van erkenningsvoorwaarden, termijn dat erkenning geldt, en procedure voor erkenning en eventuele opheffing van erkenning voor organisaties die aan leegstandsbeheer doen en aanduiding van bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet die niet van toepassing zijn op (onder-)huurovereenkomst als een natuurlijke persoon de sociale huurwoning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt en vaststelling van een aantal aanvullende bepalingen ter vervanging van die bepalingen
- 6) het centraal inschrijvingsregister, namelijk de concretisering van de werking ervan

De introductie van het centraal inschrijvingsregister heeft ook gevolgen voor een aantal bepalingen over huurpremie en huursubsidie. Ook die wijzigingen worden in dit ontwerpbesluit opgenomen.

Tot slot zijn er ook een aantal wijzigingen die verband houden met het conformeren van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan de algemene verordening gegevensbescherming.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Dit dossier heeft betrekking op het beleidsveld Wonen en op de volgende inhoudelijke structurelementen:

Inhoudelijk structurelement 2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt.

Inhoudelijk structurelement 4: Thema-overschrijdend instrumentarium.

De wijzigingen van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 hebben betrekking op:

- de strategische doelstelling 2 (SD 2) Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken
- de operationele doelstelling 2.3 (O.D.2.3) Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft
- de strategische doelstelling 4 (SD 4) Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt
- de operationele doelstelling 4.2. (O.D.4.2) Naast rechten ook plichten: wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt

De wijzigingen aan de verschillende privacybepalingen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 hebben betrekking op:

- De operationele doelstelling 6.4 'Kwaliteitsvolle regelgeving'.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2021/247 werd op 17 juni 2021 verkregen.

Het advies van de Inspectie van Financiën werd op 21 juni 2021 verkregen.

Het begrotingsakkoord werd op 1 juli 2021 verkregen.

Over het thema 'sociale huur' werden naar aanleiding van het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, dat op 24 juni 2021 aangenomen werd in de Commissie Wonen diverse overlegmomenten met de stakeholders georganiseerd. Aan de stakeholders werd telkenmale de mogelijkheid geboden om na het overleg nog schriftelijk aanvullende input te leveren.

Op 27 oktober 2020 vond een stakeholdersoverleg plaats met vertegenwoordigers van de SVK sector, vertegenwoordigers van de SHM sector en een vertegenwoordiging van de VVSG. Op 9 november 2020 vond het overleg met het Vlaams Huurdersplatform en VIVAS plaats. De sociale huurders werden op de vergadering vertegenwoordigd door een afgevaardigde van VIVAS. Het syntheseverslag van het stakeholdersoverleg en de repliek op het syntheseverslag is opgenomen in de parlementaire voorbereidende stukken (stuk Nr. 828 (2020-2021) nr. 1, p. 167).

Op 20 november 2020 vond er in het kader van de armoedetoets een overleg plaats met armoedeorganisaties waarin het voorstel voor een vernieuwd toewijzingsmodel sociale huur werd

besproken. Een syntheseverslag is opgenomen in de parlementaire voorbereidende stukken (stuk Nr. 828 (2020-2021) nr. 1, p. 206).

Vermelde syntheseverslagen geven evenwel de bespreking van de decretale bepalingen van het vernoemde ontwerp van decreet weer, waaronder ook de bepalingen van de sociale huur. Tegelijk werd eveneens specifiek rond het toewijzingsmodel een eigenstandig proces opgezet. Zo werd op 27 juni 2020 met diverse stakeholders, experts, academici (en vertegenwoordigers van de administraties welzijn en wonen) een brede verkenning gehouden om na te gaan hoe binnen de sociale huur het toewijzingsmodel vorm zou kunnen krijgen en met welke elementen hierbij rekening moet worden gehouden. De resultaten van deze brede verkenning golden als basis om een eerste concreet voorstel van toewijzingsmodel uit te werken. Dit voorstel werd voorgelegd en besproken enerzijds met de direct betrokken stakeholders met o.a. VIVAS, VHP, VVH, Huurpunt, VVSG (op 27 oktober 2020) en anderzijds met de armoedeorganisaties (op 20 november 2020), telkens op dezelfde momenten waarop ook de gelijklopende decreetbepalingen werden besproken. De besprekingen aangaande het toewijzingsmodel leidden tot een herwerkt voorstel van toewijzingsmodel wat vervolgens opnieuw aan de stakeholders werd voorgelegd. Op 9 maart 2021 werden de armoedeorganisaties geconsulteerd en op 10 maart 2021 kwamen vermeldde direct betrokken stakeholders aan bod. Tenslotte kon op 17 maart 2021 de bredere groep (met woon- en welzijnsactoren en academici) die initieel de thematiek had verkend zich buigen over het herwerkt voorstel.

Bijkomend werd met het oog op de verdere concretisering en uitwerking van het nieuwe toewijzingsmodel een beroep gedaan op een groep praktijkmensen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en de lokale besturen. De bedoeling van dit extra overleg was specifiek de toets met de praktijkwerking aan te gaan en na te gaan waar mogelijk praktische obstakels konden opduiken. Er werd op basis van een werknota schriftelijke feedback gevraagd, en vervolgens op 22 maart 2021 vond een digitale vergadering plaats.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 en de beleidsnota van de minister van Wonen bevatten een aantal concrete beleidsbeslissingen met betrekking tot het sociale huurstelsel. In het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, dat op 7 juli 2021 werd aangenomen door het Vlaams Parlement, (verder het decreet) werden de wijzigingen opgenomen die in een eerste fase gerealiseerd zullen worden:

1. De invoering van een regelgevend kader voor bewijs van onroerend bezit in het buitenland;
2. Een nieuw toewijzingsmodel;
3. De aanpassing taalkennisvereiste naar niveau A2;
4. Het invoeren van de huurdersverplichting ingeschreven zijn bij de VDAB;
5. Het invoeren van de bepaling dat de huurder van wie de huurovereenkomst door tussenkomst van de vrederechter beëindigd is wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning, zich drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven;
6. De hervorming van het beheer van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie;
7. De maximale digitalisering voor inschrijving (centraal inschrijvingsregister).

1. Regelgevend kader voor bewijs van onroerend bezit in het buitenland

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet de kandidaat-huurder voldoen aan verschillende voorwaarden. Het inkomen moet onder een bepaalde drempel blijven, hij moet meerderjarig zijn, ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters, maar ook voldoen aan een onroerende bezitsvoorwaarde. Ook de huurder moet blijvend aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. De voorwaarde luidt:

- geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben;
- geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of bouwgrond hebben;
- geen woning of bouwgrond hebben, die volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- geen woning of bouwgrond hebben die de (kandidaat-)huurder volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven;
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin de vernoemde zakelijke rechten werden ingebracht.

De verhuurder kan het bezit van een onroerend goed nagaan door een bevraging via de KSZ-toepassing (Kruispuntbank Sociale Zekerheid). De VMSW staat in voor die gegevensuitwisseling. Dat werkt goed voor onroerende goederen die in België liggen. De verhuurder krijgt onmiddellijk een antwoord op de vraag of de persoon voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde. Voor onroerende goederen in het buitenland werkt dat niet omdat de KSZ daar niet over de noodzakelijke gegevens beschikt. De verhuurder blijft dus in het ongewisse over buitenlandse onroerende goederen. Daarom wordt er gewerkt met een verklaring op erewoord.

De verklaring op erewoord is zeker geen vrijblijvend document. Als blijkt dat de verklaring niet overeenstemt met de realiteit, heeft de persoon sociale fraude gepleegd. Vaststelling van dergelijke fraude leidt tot een schrapping van de kandidatuur, de nietigheid van de huurovereenkomst of een opzegging ervan. Ook zal de huurder desgevallend de sociale korting op de huurprijs moeten terugbetalen.

Elke vorm van fraude moet maximaal worden uitgesloten. Sociale verhuurders ondervinden evenwel moeilijkheden en drempels om de onroerende bezitsvoorwaarde in het buitenland te kunnen controleren. Om geen ongelijkheid te creëren tussen (kandidaat-)huurders met onroerende bezittingen in het binnenland en (kandidaat-)huurders met onroerende bezittingen in het buitenland, is een effectieve controle van onroerende bezittingen in het buitenland noodzakelijk. Daarom wordt er deze legislatuur werk gemaakt van een beter en efficiënter kader waarbinnen deze controle kan gebeuren.

- In de eerste plaats wordt het regelgevend kader verduidelijkt. Via het decreet zal in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een decretale basis worden gecreëerd om voor de controle op de voorwaarden inzake onroerend bezit samen te werken met private of publieke partners en zal worden bepaald dat de Vlaamse Regering een entiteit kan aanduiden die een raamovereenkomst sluit waarin de private partners worden aangeduid waarop de sociale verhuurders beroep kunnen doen als ze vermoeden dat de kandidaat-huurder of huurder onroerend bezit in het buitenland heeft. Ook wordt de mogelijkheid ingeschreven dat de Vlaamse Regering een vergoeding kan betalen aan de verhuurders die gebruik maken van de private partners die aangeduid zijn in de raamovereenkomst onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.
- Vervolgens werden praktische belemmeringen weggenomen doordat door de Vlaamse overheid (VMSW) een raamovereenkomst met private onderzoeksbureaus werd gesloten en sociale verhuurders zonder administratieve rompslomp beroep kunnen doen op deze private onderzoeksbureaus wanneer zij vermoedens hebben van buitenlands onroerend bezit bij hun sociale huurders. Om bijkomende duiding te geven bij de modaliteiten van het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit dat via de raamovereenkomst van de VMSW kan worden

afgenomen, heeft de VMSW op 21 en 22 juni 2021 webinars georganiseerd en een draaiboek ter beschikking gesteld van de sociale verhuurders.

- Tot slot worden financiële drempels weggewerkt doordat sociale verhuurders die beroep doen op private onderzoeksbureaus financieel ondersteund worden door de Vlaamse overheid.

In dit ontwerpbesluit wordt de entiteit die de raamovereenkomst dient te sluiten, aangeduid en worden de voorwaarden waaronder de verhuurders een vergoeding kunnen krijgen voor het onderzoek naar het buitenlandse onroerend bezit opgenomen. Voor dit laatste aspect wordt het stelsel dat de Vlaamse Regering op 21 mei 2021 definitief goedkeurde voor het begrotingsjaar 2021 structureel verdergezet (zie artikelsgewijze bespreking).

2. Een nieuw toewijzingsmodel

Het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 (p. 242) stelt:

“De toewijzing van sociale woningen gebeurt chronologisch. Het puntensysteem van de sociale verhuurkantoren wordt afgeschaft. Daarnaast geldt voor gans het sociale huurpatrimonium de absolute voorrangsregel van lokale binding, wat minimaal inhoudt dat een kandidaat-huurder de laatste tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente heeft gewoond. [...] De gemeente kan maximaal 50% van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan specifieke doelgroepen waarop tevens de lokale binding op van toepassing wordt. De gemeente kan daarvoor in overleg treden met welzijnsactoren en de sociale huisvester. In het lokaal toewijzingsreglement kunnen lokale besturen gemotiveerd afwijken van de regeling ‘verhuren buiten stelsel’. Zo worden binnen een bepaald project tot maximaal 3% andere dan sociale huurders gehuisvest met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen en het sociaal weefsel versterken. Het bestaande instrument van versnelde toewijzing, zoals vermeld in artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur, blijft ongewijzigd. De lokale binding geldt hierbij niet als absolute voorrangsregel.”

Op dit ogenblik zijn er twee toewijzingssystemen. Het eerste systeem wordt gebruikt door de sociale huisvestingsmaatschappijen en het tweede systeem door de sociale verhuurkantoren. Andere sociale verhuurders (lokale besturen en het Vlaams Woningfonds) kunnen kiezen welk systeem ze hanteren. Daarnaast kan een gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband binnen bepaalde grenzen een lokale invulling geven aan de toewijzingsregels in een lokaal toewijzingsreglement en bestaat de mogelijkheid tot een versnelde toewijzing. Deze systemen zijn uitgewerkt in boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het eerste toewijzingssysteem wordt achtereenvolgens rekening gehouden met de rationele bezetting van de woning, de absolute voorrangsregels, de optionele voorrangsregels en de chronologische volgorde van de inschrijvingen. In het tweede toewijzingssysteem wordt achtereenvolgens rekening gehouden met de rationele bezetting van de woning, de absolute voorrangsregels, het puntensysteem en de chronologische volgorde van de inschrijvingen.

In lijn met het Regeerakkoord worden de toewijzingsregels van het eerste en het tweede systeem geïntegreerd tot één toewijzingsstelsel.

Bij de uitwerking van het nieuw toewijzingssysteem is er gezocht naar evenwicht en complementariteit met oog voor zowel 1) de specifieke woonnoden, 2) de lokale binding en chronologie en 3) de bijzondere doelgroepen. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn objectivering, eenvoud en transparantie.

De toewijzing van een sociale huurwoning dient zoveel mogelijk te vertrekken vanuit vaststaande criteria en moet gebeuren op een transparante en enigszins voorspelbare manier.

In het nieuwe eengemaakte toewijzingsstelsel blijft lokaal maatwerk mogelijk. Er wordt dus geopteerd voor responsabilisering waarbij:

- op lokaal vlak binnen de contouren van een gewestelijk regelgevend kader vorm kan gegeven worden aan het toewijzingsregime;
- de verschillende actoren via een toewijzingsraad betrokken worden bij de opmaak van bepaalde toewijzingsregels.

Titel 2 van deel 4 van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat de nadere regels over de toewijzing van sociale huurwoningen. Met dit ontwerpbesluit wordt die titel integraal vervangen en worden de nieuwe toewijzingsregels vastgelegd.

2.1. De toewijzingsraad

Ter uitvoering van het Vlaams regeerakkoord en de beleidsnota Wonen zijn verschillende wijzigingen opgenomen in het decreet. De belangrijkste wijziging is dat een ontwerp van toewijzingsreglement in de toekomst zal worden opgemaakt door de toewijzingsraad die is samengesteld uit vertegenwoordigers van de verhuurders, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij waar de toe te wijzen sociale huurwoning ligt. In dat ontwerp van toewijzingsreglement kan een lokale invulling worden gegeven aan de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt. Het is woonmaatschappijen toegestaan, eventueel op vraag van de gemeenten in het werkingsgebied, om het werkingsgebied in te delen in deelgebieden. In elk deelgebied wordt dan een toewijzingsraad opgericht. Het bestuursorgaan van de woonmaatschappij neemt daartoe een beslissing.

In dit ontwerpbesluit wordt verder invulling gegeven aan de regels over de oprichting, opdrachten en werking van de toewijzingsraad.

Oprichting

De woonmaatschappij neemt het initiatief om de toewijzingsraad op te richten en zit de toewijzingsraad voor. Alle gemeenten in het (deel-)werkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad. Daarnaast kunnen relevante huisvestings- en welzijnsactoren zichzelf aanmelden om deel uit te maken van de toewijzingsraad, op voorwaarde dat zij actief zijn in het (deel)werkingsgebied. Als er geen consensus over de samenstelling van de toewijzingsraad bereikt wordt, komt de eindbeslissing toe aan de woonmaatschappij. Het bestuursorgaan van de woonmaatschappij neemt dan een beslissing over een evenwichtige samenstelling van de toewijzingsraad. De toezichthouder kan optreden als de beslissing van de woonmaatschappij onredelijk is (bijvoorbeeld wanneer een grote instelling voor geestelijke gezondheidszorg in het werkingsgebied niet opgenomen wordt).

Opdrachten en werking

De toewijzingsraad geeft vorm aan de lokale invulling van het toewijzingsbeleid. De opdracht van de toewijzingsraad is tweeledig. Ze behelst enerzijds een beleidsvoorbereidend luik en anderzijds een operationeel luik. De beleidsvoorbereidende opdracht van de toewijzingsraad bestaat uit het ontwerpen van toewijzingsregels waar lokaal maatwerk mogelijk is (zie verder). De operationele opdracht betreft de praktische uitvoering van deze toewijzingsregels, met name de afspraken over de aanmelding, de coördinatie van de aanvragen en de begeleiding van (kandidaat-)huurders. Zo kan de toewijzingsraad beslissen om bepaalde taken binnen deze operationele opdracht in handen te geven van een welzijnsactor zoals het OCMW of van een beperkte groep huisvestings- en welzijnsactoren of aan de verhuurder. De toewijzing zelf van een sociale huurwoning zal echter steeds door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die de verhuurder daartoe aanstelt, gebeuren (art. 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

In het kader van de beleidsvoorbereidende opdracht stelt de toewijzingsraad een ontwerp van toewijzingsreglement op. De operationele opdracht vindt zijn weerslag in het huishoudelijk reglement.

2.2. De verschillende reglementen

2.2.1. Toewijzingsreglement

In het ontwerp van toewijzingsreglement worden bepalingen opgenomen waar lokaal maatwerk mogelijk is (zie verder). Het ontwerp komt tot stand op basis van de voorstellen van de leden van de toewijzingsraad die worden besproken in de toewijzingsraad. In ieder geval moet een ontwerp van toewijzingsreglement worden opgemaakt als één of meer gemeenten in het (deel)werkingsgebied dat wensen. De doelstelling is dat de woonmaatschappij als voorzitter streeft naar consensus binnen de toewijzingsraad. De toewijzingsraad functioneert als een forum waar actoren en gemeenten in het (deel)werkingsgebied hun aanpak en beleid kunnen afstemmen. Als er geen consensus is over het ontwerp van toewijzingsreglement, beslissen de deelnemende gemeenten van de toewijzingsraad over dat ontwerp.

Als democratisch gelegitimeerd bestuur heeft elke gemeente bovendien het laatste woord wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied. Het ontwerp van toewijzingsreglement wordt daarom besproken op de gemeenteraad, waar men het kan goedkeuren zoals het is, of bepaalde aanpassingen kan doorvoeren en goedkeuren.

Lokaal maatwerk is mogelijk wat betreft:

1. het instellen van een lokale bindingsvoorwaarde die strenger is dan de algemene absolute voorrang (laatste 10 jaar 5 jaar ononderbroken gewoond hebben in de gemeente) (zie punt 2.3.1);
2. het afbakenen van specifieke doelgroepen en het aantal woningen dat men wil voorbehouden of bij voorrang wil toewijzen (zie punt 2.3.3).

Deze bepalingen worden opgenomen in het ontwerp van toewijzingsreglement, dat zoals hierboven vermeld, al dan niet geamendeerd, goedgekeurd zal worden door de gemeenteraden. De woonmaatschappij integreert vervolgens alles in een finale versie van het toewijzingsreglement, dat desgevallend wordt voorgelegd aan de minister (zie verder). Het toewijzingsreglement zal gelden voor de toewijzing van sociale huurwoningen in het (deel)werkingsgebied van de woonmaatschappij.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen stelt een model van toewijzingsreglement ter beschikking.

2.2.2. Huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement bevat de praktische afspraken over de interne werking van de toewijzingsraad zowel voor de beleidsvoorbereidende als voor de uitvoerende taak.

Wat betreft de versnelde toewijzingen (zie verder punt 2.3.2) en de toewijzingen aan kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep (zie verder punt 2.3.3), worden afspraken in het huishoudelijk reglement opgenomen over:

1. de manier waarop kandidaat-huurders aangemeld worden
2. de werkwijze met betrekking tot de coördinatie van de aanvragen van kandidaat-huurders
3. de begeleiding en ondersteuning van de (kandidaat-)huurders door welzijnsactoren

De woonmaatschappij neemt deze afspraken op in het huishoudelijk reglement.

2.2.3. Interne huurreglement

De verhuurder stelt het interne huurreglement op en integreert er de volgende bepalingen in:

1. de toewijzingsregels uit het toewijzingsreglement (zie punt 2.3.1 en punt 2.3.3);
2. de gemotiveerde beslissingen die genomen zijn in verband met de versnelde toewijzingen (zie punt 2.3.2):
 - o verdeling van het percentage,
 - o de verfijning van de voorwaarden om aangemeld te worden binnen de subdoelgroepen van de hoofddoelgroep 'personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden'

- o de volgorde van behandeling van aanvragen
3. de manier waarop de interne mutaties (zie punt 2.3.4) wegens dwingende redenen ingepast worden in het geheel van toewijzingen.

De verhuurder bezorgt het interne huurreglement en latere wijzigingen aan de toezichthouder. Het interne huurreglement kan gezien worden als een compilatie van alle toewijzingsregels die de verhuurder dient toe te passen. De toezichthouder kan optreden wanneer het reglement onredelijke beslissingen bevat (bijvoorbeeld wanneer de verdeling van het contingent versnelde toewijzingen onvoldoende afgestemd is op de lokale context).

2.3. Vier instroommogelijkheden

Het nieuwe toewijzingsmodel bevat 4 instroommogelijkheden voor kandidaat-huurders:

1. standaardtoewijzing van kandidaat-huurders op basis van lokale binding en chronologie;
2. versnelde toewijzing van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precaire omstandigheden (verplicht aandeel);
3. toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep (facultatief aandeel);
4. toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende reden of bijzondere toewijzingsregels.

2.3.1. Standaardtoewijzingen

In het standaardtoewijzingsstelsel wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

- de aangepastheid van de woning¹
- de rationele bezetting van de woning
- de langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de gemeente
- het verlenen of krijgen van mantelzorg van of aan een persoon die woont in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister

De langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder met de gemeente wordt bepaald aan de hand van het aantal jaren dat hij in de gemeente woont waar de toe te wijzen woning ligt. Er wordt voorrang gegeven aan kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonden waar de toe te wijzen woning ligt.

De bepaling met betrekking tot langdurige woonbinding kan op twee manieren worden uitgebreid:

1. Gemeenten kunnen de voorrangsbepaling met betrekking tot langdurige woonbinding uitbreiden en voorrang geven aan kandidaat-huurders die langere tijd in de gemeente wonen of gewoond hebben dan 5 jaar in de afgelopen 10 jaar. Het betreft dus een strengere woonbinding dan de reeds voorziene langdurige woonbinding. Ze kunnen daartoe een voorrangsbepaling toevoegen voor kandidaat-huurders die een aantal jaren, te specificeren in het toewijzingsreglement, in de gemeente wonen of gewoond hebben. Deze gemeentelijke keuzes dienen te worden besproken in de toewijzingsraad en worden opgenomen in het ontwerp van toewijzingsreglement. Het ontwerp van toewijzingsreglement kan voor deze bepaling geamendeerd worden door de gemeenteraden van de gemeenten in het (deel-)werkingsgebied.
2. Gemeenten uit het (deel-)werkingsgebied kunnen beslissen dat in het volledige (deel-)werkingsgebied ook rekening wordt gehouden met de langdurige woonbinding van kandidaat-huurders met het (deel-)werkingsgebied. De toepassing van deze woonbinding zal gelden voor alle gemeenten van het (deel-)werkingsgebied. Om die reden moet deze beslissing met consensus van alle gemeenten van het (deel-)werkingsgebied worden genomen. Deze

¹ De woning die door de daarop gerichte investeringen fysiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking kan alleen toegewezen worden als de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden die fysieke handicap of beperking hebben. Een sociale assistentiewoning of een ADL-woning kan alleen worden toegewezen aan de kandidaat-huurder die zich voor die woningen heeft ingeschreven.

voorrangsbepaling wordt ook opgenomen in het ontwerp van toewijzingsreglement. Het ontwerp van toewijzingsreglement kan voor deze bepaling niet geamendeerd worden door de gemeenteraden van de gemeenten in het (deel-)werkingsgebied.

Het ontwerp van toewijzingsreglement wordt vervolgens, al dan niet geamendeerd voor wat betreft de strengere woonbinding (punt 1), definitief goedgekeurd door de gemeenteraden van de gemeenten in het (deel-)werkingsgebied van de woonmaatschappij. De woonmaatschappij integreert tenslotte de goedgekeurde toewijzingsreglementen in het definitief toewijzingsreglement.

De voorrangsregeling voor de verhuring van woningen die deel uitmaken van een woonproject dat gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb, en die niet gefinancierd zijn met middelen van het voormelde Financieringsfonds of van Vlabinvest apb, blijft behouden.

2.3.2. Versnelde toewijzingen

De tweede instroommogelijkheid betreft de versnelde toewijzingen aan personen met een bijzondere nood of in precare omstandigheden. Het gaat hier om een verplicht toe te passen toewijzingspercentage.

Het betreft enerzijds personen die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden. Dit stemt overeen met de huidige bepaling, opgenomen in artikel 6.25, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Anderzijds betreft het de huidige regeling met betrekking tot de versnelde toewijzing aan welzijnsdoelgroepen (huidig artikel 6.25, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) maar dan uitgebreid in functie van het eengemaakte toewijzingssysteem.

In het ontwerpbesluit wordt bepaald dat de verhuurder woningen met een gemotiveerde beslissing versneld kan toewijzen aan personen die behoren tot volgende hoofddoelgroepen:

1. personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden
2. jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst
3. personen met geestelijke gezondheidsproblemen
4. personen die in slechte huisvesting wonen
5. personen die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden

In het ontwerpbesluit worden de doelgroepen 'personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden' en 'personen die in slechte huisvesting wonen' verder ingedeeld in subdoelgroepen. Hiermee geeft het ontwerpbesluit aan welke personen binnen deze doelgroepen kunnen worden aangemeld. De woonmaatschappij kan, na overleg in de toewijzingsraad, de voorwaarden om aangemeld te worden binnen de subdoelgroepen van de hoofddoelgroep 'personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden' verder verfijnen. Bijvoorbeeld: de woonmaatschappij kan, na overleg in de toewijzingsraad, stellen dat een persoon minstens 3 maanden bij familie of vrienden dient te verblijven om tot de subdoelgroep 'tijdelijk bij familie of vrienden verblijven' te behoren. De woonmaatschappij kan geen subdoelgroepen schrappen of toevoegen.

Daarnaast kan de woonmaatschappij, na overleg in de toewijzingsraad, binnen elke hoofddoelgroep bepalen in welke volgorde de aanvragen worden behandeld. De woonmaatschappij heeft twee opties:

- ofwel worden de aanvragen binnen de hoofddoelgroep chronologisch behandeld;
- ofwel wordt rekening gehouden met de meest precare woonnoden. De aanvragen worden dan op dossierniveau behandeld. De toewijzingsraad, of een actor die daartoe wordt aangewezen, bepaalt welke kandidaat-huurder de hoogste woonnod heeft.

Het verfijnen van de voorwaarden om aangemeld te worden binnen de subdoelgroepen van de hoofddoelgroep 'personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden' en de keuze met betrekking tot de volgorde dienen te gebeuren na overleg in de toewijzingsraad. Die informatie wordt

opgenomen in het interne huurreglement van de verhuurder. De toezichthouder kan optreden als er geen overleg is geweest in de toewijzingsraad.

Het aandeel versnelde toewijzingen is verplicht en bedraagt 20% van alle toewijzingen per jaar in het (deel)werkingsgebied. Om het percentage voor het aandeel versnelde toewijzingen te berekenen, raamt de woonmaatschappij op het einde van elk jaar het aantal toewijzingen die in het volgende jaar zullen plaatsvinden. De woonmaatschappij baseert zich daarbij op de volgende twee aspecten:

1. het gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de versnelde toewijzingen gebeuren. De toewijzingen die gebeuren ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen worden daarbij niet in aanmerking genomen.
2. een raming van toewijzingen die in dat jaar zullen gebeuren ten gevolge van:
 - 2.1. sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen. Deze toewijzingen worden niet mee in aanmerking genomen.
 - 2.2. de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen. Deze toewijzingen worden wel mee in aanmerking genomen.

De woonmaatschappij kan, na overleg in de toewijzingsraad, een gemotiveerde beslissing nemen over de verdeling van het percentage over de vijf hoofddoelgroepen. Er moet dan een verdeling nagestreefd worden die voldoende kansen biedt aan de betreffende doelgroepen en die afgestemd is op de lokale context. Deze verdeelsleutel wordt opgenomen in het interne huurreglement van de verhuurder. De toezichthouder kan optreden wanneer de verdeling niet is afgestemd op de lokale context.

De voorrangsbepalingen met betrekking tot lokale binding zijn niet van toepassing op deze toewijzingen. Rekening houdend met de afspraken die daartoe worden gemaakt in het interne huurreglement kan ook afgeweken worden van de chronologische volgorde.

De werkwijze van aanmelding verloopt gelijkaardig aan de huidige werkwijze. Kandidaat-huurders kunnen worden aangemeld voor een versnelde toewijzing door de diensten die bepaald zijn in huidig artikel 6.25, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en door de diensten die de toewijzingsraad aanduidt. Als dat nodig is, worden afspraken gemaakt met deze diensten over het aanbieden van begeleiding en ondersteuning. De toewijzingsraad kan beslissen om de coördinatie van de aanvragen in handen te geven van een welzijnsactor zoals het OCMW of van een beperkte groep huisvestings- en welzijnsactoren of van de verhuurder. Dat is een praktische beslissing die in het huishoudelijk reglement wordt opgenomen.

Als een woning vrij komt voor een versnelde toewijzing, schuift de toewijzingsraad, of een (welzijns)actor die ze daartoe aanduidt, op basis van de gemaakte afspraken in het huishoudelijk reglement en de bepalingen van het interne huurreglement, een kandidaat-huurder naar voor. De begeleidende dienst of aanmelder gaat na of de kandidaat-huurder nog in aanmerking komt voor de versnelde toewijzing op het moment van toewijzing. Elke kandidaat-huurder dient zich in ieder geval in te schrijven via het centraal inschrijvingsregister waar de inschrijvingsvoorwaarden zullen worden getoetst. Kandidaat-huurders zonder begeleidingsnoden zullen meestal door de verhuurder zelf worden aangebracht. Kandidaat-huurders met begeleidingsnoden worden aangebracht door een dienst waarmee later ook afspraken over deze begeleiding gemaakt kunnen worden. De woonmaatschappij neemt een gemotiveerde beslissing en wijst de woning toe.

In het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad worden afspraken opgenomen over:

- de manier waarop kandidaat-huurders aangemeld worden;
- de begeleiding en ondersteuning van de (kandidaat-)huurders door welzijnsactoren;
- de werkwijze met betrekking tot de coördinatie van de aanvragen van kandidaat-huurders.

In het interne huurreglement van de verhuurder worden in voorkomend geval de volgende beslissingen opgenomen:

- de verdeling van het percentage over de vijf hoofddoelgroepen;
- de verfijning van de voorwaarden om aangemeld te worden binnen de subdoelgroepen van de hoofddoelgroep 'personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden';
- de volgorde op basis waarvan de aanmeldingen zullen worden behandeld.

In afwachting van de samenstelling van een toewijzingsraad en er dus nog geen overleg kan plaatsvinden binnen de toewijzingsraad, zal de verhuurder de aanvragen voor versnelde toewijzing in chronologische volgorde behandelen. Er wordt in dat geval ook nog geen concrete regeling getroffen over:

- de verdeling van het percentage over de vijf hoofddoelgroepen;
- de verfijning van de voorwaarden om aangemeld te worden binnen de subdoelgroepen van de hoofddoelgroep 'personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden';
- de volgorde op basis waarvan de aanmeldingen zullen worden behandeld.

2.3.3. Toewijzingen aan kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep

De derde instroommogelijkheid vertoont grote gelijkenissen met het huidige systeem van lokale toewijzingsreglementen voor specifieke doelgroepen, maar het grote verschil is dat het afbakenen van de doelgroepen voortaan in de eerste plaats gebeurt op het niveau van het (deel)werkingsgebied van de woonmaatschappij.

Het ontwerpbesluit behoudt het huidige maximale patrimonium dat in dit kader kan worden toegewezen. Maximaal een derde van het patrimonium van de gemeenten in het (deel)werkingsgebied kan worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen:

- woningen die voorbehouden worden omdat ze fysiek aangepast zijn aan de noden van de afgebakende doelgroep of afgestemd zijn op hun specifieke begeleidings- of zorgbehoefte (bijvoorbeeld: woningen die deel uit maken van een cluster waar een zorgvoorziening aan is verbonden), en
- woningen die met voorrang worden toegewezen aan een afgebakende doelgroep.

Het bepalen van de doelgroepen en het corresponderende aandeel van het patrimonium voor die doelgroepen gebeurt op basis van de lokale noden. Hiervoor kan een beroep worden gedaan op de gegevens van de gemeenten in het (deel)werkingsgebied en de beschikbare informatie over het aantal kandidaat-huurders die tot de afgebakende doelgroepen kunnen behoren. De toewijzingsraad functioneert als forum waar actoren en gemeenten in het (deel)werkingsgebied hun aanpak en beleid kunnen afstemmen.

In tegenstelling tot de afspraken die gemaakt worden over de versnelde toewijzingen, behouden gemeenten voor de toewijzingen aan specifieke doelgroepen de mogelijkheid om lokale accenten te leggen. Het ontwerp van toewijzingsreglement zal daarom besproken worden op de gemeenteraad, waar men het kan goedkeuren zoals het is, of aanpassingen kan doorvoeren en goedkeuren. De woonmaatschappij zorgt tenslotte voor een finale versie van het toewijzingsreglement door de door de gemeenten uit het (deel)werkingsgebied goedgekeurde reglementen samen te voegen.

In het ontwerpbesluit wordt een niet-limitatieve lijst opgenomen van doelgroepen waaraan de verhuurder een voorbehouden woning kan toewijzen. De lijst van voorgestelde doelgroepen is samengesteld op basis van de bestaande lokale toewijzingsreglementen. De toewijzingen in dit kader kunnen, net als de versnelde toewijzingen, gekenmerkt worden door maatwerk en samenwerking tussen woon- en welzijnsactoren. Sommige doelgroepen kunnen een sociale huurwoning toegewezen

krijgen via beide instroommogelijkheden. Het afbakenen van een deel van het patrimonium voor een specifieke doelgroep kan immers bijkomende mogelijkheden bieden voor deze doelgroepen en de diensten waardoor zij ondersteund of begeleid worden. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om voor dak- en thuislozen een Housing First project te starten aan de hand van de toewijzingsregels voor specifieke doelgroepen. Een dergelijk project kan veel moeilijker worden georganiseerd via de versnelde toewijzing.

Lokale binding is van toepassing op deze toewijzingen. Dat betekent concreet dat eerst wordt nagegaan welke kandidaat-huurders behoren tot de afgebakende doelgroep. Binnen deze groep van kandidaat-huurders wordt voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders met lokale binding. Van de chronologische volgorde kan worden afgeweken als daarover afspraken worden gemaakt in het toewijzingsreglement. In dat geval dient de volgorde op een transparante en zo objectief mogelijke manier te worden bepaald. Zo zou het bijvoorbeeld mogelijk zijn dat een gemeente enkele woningen met voorrang wil toewijzen aan personen met beperkte woonvaardigheden. Men wil echter de woningen niet chronologisch toewijzen aan deze doelgroep, maar op basis van een volgorde die door één of meer actoren wordt bepaald. In het toewijzingsreglement wordt dan vastgelegd hoe de volgorde van toewijzing wordt bepaald (bijvoorbeeld een daartoe ontworpen aanmeldingsdocument op basis waarvan een zo objectief en transparant mogelijke keuze wordt gemaakt).

Als een woning vrij komt voor een toewijzing aan een specifieke doelgroep, kan de verhuurder die toewijzen aan de kandidaat-huurder die in aanmerking komt. Een andere mogelijke werkwijze bestaat erin dat de toewijzingsraad, of een (welzijns)actor die zij daartoe aanduidt, op basis van de gemaakte afspraken in het huishoudelijk reglement en de toewijzingsregels in het toewijzingsreglement, een kandidaat-huurder naar voor schuift. Er wordt zoveel mogelijk naar gestreefd dat de begeleidende dienst of aanmelder nagaat of de kandidaat-huurder nog in aanmerking komt voor de toewijzing aan de specifieke doelgroep op het moment van toewijzing. Elke kandidaat-huurder dient zich in ieder geval in te schrijven via het centraal inschrijvingsregister waar de inschrijvingsvoorwaarden zullen worden getoetst. De toewijzingsraad kan beslissen om de coördinatie in handen te geven van een welzijnsactor zoals het OCMW of van een beperkte groep huisvestings- en welzijnsactoren of van de verhuurder.

In het toewijzingsreglement wordt opgenomen:

- aan welke doelgroepen met voorrang een deel van het patrimonium zal worden toegewezen of voorbehouden. Deze doelgroepen kunnen per gemeente verschillend zijn, maar de woonmaatschappij streeft naar consensus in de schoot van de toewijzingsraad. Een beknopte motivering voor de keuze van de doelgroepen wordt opgenomen in het toewijzingsreglement;
- de volgorde op basis waarvan de toewijzingen zullen gebeuren (chronologisch of een andere volgorde (zie hoger));
- welk aandeel van het patrimonium met voorrang aan de doelgroepen zal worden toegewezen of voorbehouden. Dit aandeel kan per gemeente verschillend zijn, maar de woonmaatschappij streeft naar consensus in de schoot van de toewijzingsraad en het aandeel mag niet meer zijn dan een derde van het totale sociale huurpatrimonium in de gemeente.

In het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad worden afspraken opgenomen over:

- de manier waarop kandidaat-huurders aangemeld worden;
- de werkwijze met betrekking tot de coördinatie van de aanvragen van kandidaat-huurders. Aan de hand van een voorbeeld: een gemeente wil woningen voorbehouden voor personen met zeer beperkte woonvaardigheden. Het inschatten van deze woonvaardigheden en het bepalen van een volgorde wil men doen aan de hand van een inschalingsformulier, dat wordt ingevuld tijdens een intakegesprek. Het huishoudelijk reglement zal dan bepalen welke actor of welke groep van actoren verantwoordelijk is om dat gesprek te voeren om te komen tot een correcte inschaling;
- de begeleiding en ondersteuning van de (kandidaat-)huurders die behoren tot de specifieke doelgroepen.

Voor toewijzingsreglementen die louter voorrangsbepalingen bevatten voor doelgroepen die behoren tot de lijst die in het ontwerpbesluit is vastgesteld, is geen vernietigingstoezicht door de minister van toepassing. De noden van deze doelgroepen zijn globaal gekend. Hoewel van de toewijzingsraad wel wordt verwacht om na te gaan welke noden lokaal primeren, en de motivering voor de keuze op te nemen in het toewijzingsreglement, wordt in het ontwerpbesluit ervan uitgegaan dat de keuze voor één of meer doelgroepen uit de vastgestelde lijst, geen onredelijke keuze inhoudt. Alleen als het toewijzingsreglement bepalingen bevat voor doelgroepen die niet behoren tot de vastgestelde lijst, is het vernietigingstoezicht door de minister van toepassing. De woonmaatschappij bezorgt in dat geval het toewijzingsreglement aan de minister op het adres van het agentschap met een beveiligde zending. Bij het toewijzingsreglement worden een administratief dossier en een doelgroepenplan gevoegd waarin de objectieve gegevens worden opgenomen die de noodzaak om een toewijzingsreglement voor de gekozen doelgroepen op te stellen, onderbouwen. De lokale noden worden bepaald op basis van:

- de gegevens van de gemeenten in het (deel)werkingsgebied over het lokaal beleid;
- het aantal inwoners in de gemeente of het (deel)werkingsgebied en het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep, als die informatie beschikbaar is;
- in voorkomend geval de flankerende maatregelen die de lokale besturen of de lokale welzijnsactoren voor de doelgroep nemen.

2.3.4. Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels

Tenslotte kan de verhuurder woningen met voorrang toewijzen aan sociale huurders die om dwingende redenen dienen te worden ge(her)huisvest. Het betreffen interne mutaties en toewijzingen in het kader van:

- sloop, renovatie en verkoop van de sociale huurwoning;
- onderbezetting van de sociale huurwoning;
- overbezetting van de sociale huurwoning;
- niet meer voldoen aan de rationele bezetting;
- vooraf gemelde gezinshereniging die plaatsvindt;
- het niet meer nodig hebben van een aangepaste woning;
- het geground vinden van het verhaal bij de toezichthouder;
- het herhuisvesten bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning.

Vrijwillige mutatie-aanvragen, die niet binnen dit kader vallen, dienen behandeld te worden binnen de overige instroommogelijkheden.

In het interne huurreglement neemt de verhuurder op hoe hij deze interne mutaties en bijzondere toewijzingen inpast in het geheel van toewijzingen.

2.4. Aandelen instroommogelijkheden

Om de aandelen van de verschillende instroommogelijkheden te berekenen, kan gewezen worden op de volgende aandachtspunten.

Allereerst moet worden benadrukt dat de manier van telling voor de verschillende instroommogelijkheden niet op dezelfde basis kan gebeuren:

1. het percentage van 20% voor de versnelde toewijzingen (zie punt 2.3.2) wordt berekend op basis van het **aantal toewijzingen** per jaar
2. de toewijzingen aan specifieke doelgroepen (zie punt 2.3.3) mogen maximaal een derde van het **aantal sociale huurwoningen** van een gemeente bedragen

2.4.1. Aandeel versnelde toewijzingen

Om het percentage voor het aandeel versnelde toewijzingen (zie punt 2.3.2) te berekenen, raamt de woonmaatschappij op het einde van elk jaar het aantal toewijzingen dat in het volgende jaar zal plaatsvinden. De woonmaatschappij is het best geplaatst om die inschatting te doen. De toewijzingen

die door het VWF en lokale besturen gebeuren in het (deel)werkingsgebied moet de woonmaatschappij ook in rekening brengen. Het gaat immers over het sociaal huurpatrimonium in haar (deel)werkingsgebied.

De woonmaatschappij baseert zich op twee aspecten:

1. het gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de versnelde toewijzingen gebeuren. De toewijzingen die gebeuren ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen worden daarbij niet in aanmerking genomen.
2. een raming van toewijzingen die in dat jaar zullen gebeuren ten gevolge van:
 - 2.1. sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen. Deze toewijzingen worden niet mee in aanmerking genomen.
 - 2.2. de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen. Deze toewijzingen worden wel mee in aanmerking genomen.

Twee voorbeelden om de berekening te illustreren.

Voorbeeld 1

Als een woonmaatschappij een groot renovatieproject plant in jaar x, zullen in dat jaar relatief veel toewijzingen gebeuren die een herhuisvesting van de zittende huurders van wie de woning wordt gerenoveerd, inhouden. Er zullen met andere woorden minder externe toewijzingen kunnen plaatsvinden. Met dat gegeven moet de woonmaatschappij dan rekening houden om het aantal te verwachten toewijzingen van dat jaar te bepalen (zie punt 2.1). Stel de woonmaatschappij schat dat er 50 toewijzingen in het kader van herhuisvesting zullen moeten/kunnen gebeuren in jaar x en op basis van het gemiddelde van de vijf jaren voorafgaand aan het jaar x wordt vastgesteld dat er gemiddeld 120 toewijzingen per jaar zijn. In dit voorbeeld zullen er dan 14 sociale huurwoningen versneld kunnen worden toegewezen: 20% van het saldo van het gemiddeld aantal toewijzingen (120) en de geraamde toewijzingen in het kader van herhuisvesting (-50), 20% van $(120-50) = 14$.

Voorbeeld 2

Als een woonmaatschappij in jaar x een groot nieuw gebouwcomplex met veel sociale huurwoningen kan beginnen verhuren, zal er in jaar x een groter aanbod zijn, dan het gemiddelde van de vijf jaren voorafgaand aan jaar x. Dat gegeven moet de woonmaatschappij in rekening brengen om het aantal toewijzingen van dat jaar te bepalen (zie punt 2.2). Stel de woonmaatschappij schat dat er 100 bijkomende toewijzingen (in vergelijking met het gemiddelde van afgelopen vijf jaar) mogelijk zijn in jaar X. Het gemiddelde van vijf jaren voorafgaand aan jaar x wordt vastgesteld op 120 toewijzingen. De 100 woningen moeten er dan bijgeteld worden. In dat geval is het totaal aantal toewijzingen geraamd op 220, waarvan vervolgens het aantal toewijzingen die gebeuren in het kader van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen moeten in mindering gebracht worden. We nemen aan dat dat er 50 zijn. In dit voorbeeld zullen er 34 sociale huurwoningen versneld kunnen worden toegewezen: 20% van het saldo van het totaal aantal toewijzingen ($120 + 100$) en de geraamde toewijzingen in het kader van herhuisvesting (-50), 20% van $(120 + 100 - 50) = 34$.

2.4.2. Aandeel specifieke doelgroepen

De toewijzingen aan de specifieke doelgroepen (zie punt 2.3.3) worden beschouwd als een 'gesloten toewijzingscircuit', met afgebakende doelgroepen. Het effectieve aantal toewijzingen per jaar is niet altijd te voorspellen. De woningen die aangepast zijn aan bijvoorbeeld personen met een handicap, of specifiek voorbehouden worden voor een doelgroep, zullen voor die doelgroep maar opnieuw leiden tot een toewijzing als die specifieke woning vrijkomt. Het betreffen dan woningen die in een adressenlijst kunnen worden opgesomd. Anders is het als het gaat om het toewijzen van woningen die niet specifiek dienen aangepast te zijn aan of voorbehouden worden voor een doelgroep. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer men een voorrangsbepaling wenst uit te werken voor een doelgroep die geen nood heeft aan een specifiek afgebakende woningen (bvb. starters). In ieder geval moeten de vastgestelde contingenten wel worden gerespecteerd. Dat betekent dat buiten die contingenten

geen woningen met voorrang aan deze specifieke doelgroepen toegewezen kunnen worden. De gemeenten in het werkingsgebied kunnen zelf bepalen hoe groot dat contingent is (max een derde van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente), waarna voor het hele werkingsgebied van de woonmaatschappij wordt berekend hoe groot het aandeel is van het patrimonium dat wordt voorbehouden voor doelgroepen (ook hier maximum een derde van het totale patrimonium maar dat kan minder zijn, al naar gelang de keuzes die gemeenten maken).

2.4.3. Aandeel interne mutaties en bijzondere toewijzingen

Het aandeel van de toewijzingen die gebeuren n.a.v. de interne mutatie wegens dwingende reden of bijzondere toewijzingen (zie punt 2.3.4), is niet te voorspellen.

2.4.4. Aandeel standaardtoewijzingen

Het aandeel standaardtoewijzingen (zie punt 2.3.1) wordt gevormd door de overige toewijzingen en zal dus gemiddeld minstens de helft bedragen. De toewijzingen die gebeuren ten gevolge van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden of verkoop van sociale huurwoningen worden niet meegerekend. Standaardtoewijzingen worden o.a. gekenmerkt door chronologie en lokale binding. Ook voor de toewijzingen aan specifieke doelgroepen (zie punt 2.3.3.) zullen lokale binding en in principe chronologie gelden. Chronologie zal eventueel ook toegepast worden bij de versnelde toewijzingen (zie punt 2.3.2).

2.5. In afwachting van een toewijzingsreglement

Zolang er geen toewijzingsraad is opgericht of er geen definitief toewijzingsreglement is, zal de verhuurder als volgt toewijzen:

- voor de standaardtoewijzingen (zie punt 2.3.1) doet de verhuurder een beroep op het centraal inschrijvingsregister;
- voor de versnelde toewijzingen (zie punt 2.3.2) zullen de welzijnsactoren en kandidaat-huurders zich rechtstreeks tot de verhuurder moeten wenden. De verhuurder dient de aanvragen in chronologische volgorde te behandelen;
- voor de toewijzingen aan de specifieke doelgroepen (zie punt 2.3.3) zullen de gemeentelijke lokale toewijzingsreglementen gelden tot er een definitief toewijzingsreglement is, maar slechts tot maximaal 3 jaar na de inwerkingtreding van de bepalingen van het nieuw toewijzingsstelsel;
- de toewijzingen in het kader van interne mutaties wegens dwingende reden en bijzondere toewijzingen (zie punt 2.3.4) past de verhuurder in tussen de andere toewijzingen.

3. Aanpassen taalkennisvereiste naar niveau A2

Het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 (p.172) stelt:

“We versterken de taalvaardigheid, van de sociale huurders, tot het niveau A2 van het Europees Referentiekader voor de Talen. De vaststelling gebeurt op redelijke wijze en met behoud van de huidige vrijstellingen.”

In de beleidsnota Wonen 2019-2024 (Stuk 138 (2019-2020), nr.1, p.27) wordt het volgende bepaald:

“Om sociale huurders te versterken en te emanciperen verhoog ik in de eerste plaats de taalkennisvereiste. Een voldoende kennis van het Nederlands is immers de eerste stap om volwaardig deel uit te maken van onze samenleving en te kunnen communiceren met medehuurders en de sociale verhuurder. Het minimale niveau van het Nederlands wordt daarom op niveau A.2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen gebracht. De vaststelling gebeurt op redelijke wijze en met behoud van de huidige vrijstellingen.”

Ter uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen heeft het decreet het niveau van de basistaalvaardigheid Nederlands opgetrokken tot niveau A2. Het betreft de mondelinge taalvaardigheid. Voor het huidige A1-niveau is de termijn waarbinnen de huurder moet voldoen aan

de taalkennisvereiste in het besluit Vlaamse Codex wonen van 2021 vastgesteld op 1 jaar nadat hij huurder is geworden (art. 6.38, eerste lid, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Deze termijn dient te worden afgestemd op het te behalen hogere niveau. De termijn wordt gelijkgeschakeld met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie om dat niveau te behalen. Die duur bedraagt twee jaar. Dit zou ruimschoots voldoende moeten zijn voor de sociale huurder om het niveau te behalen.

Aan de bepaling dat een aantal categorieën van huurders vrijgesteld zijn (huurders die omwille van ziekte, mentale of fysieke handicap of omwille van beperkte cognitieve vaardigheden blijvend niet in staat zijn om het gevraagde niveau Nederlands te behalen) wordt niets gewijzigd (art. 6.38, derde lid, besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Ook de uitstelregeling, vermeld in artikel 6.38, vierde lid, van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, blijft behouden.

Er zal ook niet langer gewerkt worden met de zogenaamde 'sneltest'^[1]. Die mogelijkheid was gecreëerd om een toeloop naar de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid te vermijden. Het afnemen van de sneltest door de verhuurders, stemt echter principieel en methodologisch niet overeen met de zienswijze opgenomen in het Vlaams Regeerakkoord^[2]. Daarin is immers opgenomen dat het taalniveau A2 binnen inburgering op een gestandaardiseerde, uniforme en centrale manier getest zal worden. Bovendien door een hoger niveau in te voeren, kan die beoordeling nog moeilijk overgelaten worden aan de verhuurder. Er wordt wel behouden dat als het voor de verhuurder (primaire verhuurder) op basis van zijn mondelinge contacten met de (kandidaat-)huurder manifest (= overduidelijk, zonder de geringste twijfel) duidelijk is dat de (kandidaat-)huurder beschikt over de vereiste taalkennis (bv. native speaker), hij dat dan kan aanduiden in het centraal inschrijvingsregister. In alle andere gevallen zal de huurder moeten aantonen dat hij voldoet aan de taalkennisvereiste.

Tot slot werden de documenten die kunnen aantonen dat aan de taalkennisvereiste voldaan is, gescreend op hun accuraatheid. Deze screening noopten tot een paar aanpassingen. Zo wordt het bewijs uitgereikt door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid correcter geformuleerd en wordt het bewijs uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling geschrapt.

4. Invoeren huurdersverplichting ingeschreven zijn bij de VDAB

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 (p.55), stelt:

"We voegen een nieuwe huurdersverplichting toe die stelt dat inactieve sociale huurders zich moeten inschrijven bij de VDAB."

In de beleidsnota Wonen 2019-2024 (Stuk 138 (2019-2020), nr.1, p.27) is dat als volgt vertaald:

"Daarnaast moeten sociale huurders gestimuleerd worden om aan werk te geraken. Ik voer daarom de huurdersverplichting in dat inactieve sociale huurders zich moeten inschrijven bij de VDAB."

De verplichting om zich in te schrijven bij de VDAB geldt voor de niet-beroepsactieve huurder met arbeidspotentieel. In het decreet wordt bepaald dat de Vlaamse Regering bepaalt wie wordt verstaan onder 'de niet-beroepsactieve huurder met arbeidspotentieel' en op welke manier de verhuurder die huurdersverplichting moet controleren.

In dit ontwerpbesluit wordt bepaald dat de huurdersverplichting van toepassing is op alle niet-werkende huurders met een beroepsactieve leeftijd (tot de leeftijd van 64 jaar), tenzij men omwille van billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar

^[1] De 'sneltest' is de test die de verhuurder in naam van de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, kan doen om vast te stellen of een kandidaat-huurder het vereiste A1-niveau behaalt

^[2] Vlaams Regeerakkoord, 2019-2024, p. 143.

werk te zoeken. Voor die personen wordt bepaald dat zij tijdelijk of definitief niet beschikken over arbeidspotentieel, waardoor zij vrijgesteld zijn van de huurdersverplichting. Het gaat om:

- uitkeringsgerechtigde personen waarvoor een uitzondering geldt in het kader van billijkheidsredenen. Het betreft personen die een leefloon ontvangen, waarvan het OCMW beslist dat men omwille van billijkheidsredenen niet kan werken;
- personen die niet kunnen werken omwille van arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap.

Men moet voldoen aan de huurdersverplichting op het moment dat de kandidaat-huurder huurder wordt. Dat is op het moment van inwerkingtreding van de huurovereenkomst of op het moment dat een persoon van rechtswege huurder wordt na de aanvang van de huurovereenkomst. Het getuigt van behoorlijk bestuur dat de verhuurder vóór het sluiten van de huurovereenkomst nagaat of de toekomstige huurder onder deze huurdersverplichting valt en hem in dat geval op de hoogte brengt van deze huurdersverplichting op het ogenblik van het sluiten van de huurovereenkomst. De betrokkene kan dan tegen het tijdstip van inwerkingtreding van de huurovereenkomst ervoor zorgen dat hij zijn verplichting is nagekomen.

Vanaf dan zal er een driejaarlijkse controle plaatsvinden. Er wordt geopteerd voor een driejaarlijkse controle om de bijkomende administratieve werklast voor de verhuurder binnen de perken te houden.

De verhuurder gaat na of de huurder beroepsactief, dan wel ingeschreven bij VDAB of daarvan vrijgesteld is. Als de huurder de huurdersverplichting niet naleeft, kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen. Het decreet sluit een opzegging van de huurovereenkomst louter en alleen wegens deze reden uit.

5. De hervorming van het beheer van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop, renovatie of verkoop

De sociale huursector staat voor een grote renovatieopdracht. Bij grondige renovaties moeten de sociale huurders vaak verhuizen. Bij grote complexen duurt het vaak een tijd vooraleer al deze verhuisbewegingen zijn afgerond. Intussen staan de woningen waarvan de bewoners wel al zijn verhuisd, leeg. Om deze leegstaande sociale huurwoningen ondertussen nuttig te gebruiken, bevat het sociaal huurstelsel de mogelijkheid om deze woningen in afwachting van de renovatie of sloop tijdelijk te verhuren buiten het sociaal huurstelsel.

Het huidige regelgevende kader is eerder beperkt en vanuit de praktijk werden knelpunten gesignaleerd. Het regime van het beheer van leegstaande sociale huurwoningen wordt daarom bijgestuurd op basis van een grondige evaluatie in samenwerking met alle betrokken partijen (sociale verhuurders, gemeenten, welzijnsorganisaties, leegstandsbeheerders,...). Het decreet wijzigt de decretale basis voor het beheer van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop, renovatie of verkoop (nieuw artikel 6.36, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

In dit ontwerp van besluit wordt verder uitvoering gegeven aan nieuw artikel 6.36, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De erkenningsvoorwaarden, de termijn dat de erkenning geldt, en de procedure voor de erkenning en eventuele opheffing van de erkenning voor de organisaties die aan leegstandsbeheer doen, worden vastgesteld. Daarnaast worden de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet aangeduid die niet van toepassing zijn op de (onder-)huurovereenkomst als een natuurlijke persoon de sociale huurwoning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt en worden een aantal aanvullende bepalingen vastgelegd ter vervanging van de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet die niet van toepassing zijn (zie toelichting bij artikel 55).

6. Maximale digitalisering voor inschrijving (centraal inschrijvingsregister)

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 (p.243) stelt:

“ We zetten verdere stappen inzake de vereenvoudiging van de sociale huurreglementering d.m.v. een maximale digitalisering voor inschrijving, bekendmaking van het woningaanbod en de toewijzing “

Een maximale digitalisering voor inschrijving, bekendmaking van het woningaanbod en de toewijzing moet worden ondersteund door een centralisering van de gegevensverwerking. Het decreet voorziet dan ook in de invoering van een centraal inschrijvingsregister. Voor de werking ervan moet de Vlaamse Regering de nodige regels vastleggen.

De burger zal zich via een digitale toepassing kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning over het hele Vlaamse Gewest. De validatie van zijn inschrijvingsaanvraag gebeurt in eerste instantie door de VMSW die als beheerder van het register wordt aangeduid. De validatie kan maar gebeuren als alle essentiële gegevens ingevuld zijn door de aanvrager, en door de VMSW vervolgens verrijkt zijn met gegevens uit authentieke bronnen. Er zijn twee mogelijkheden:

1. Als blijkt dat voldaan is aan de inschrijvingsvoorwaarden, krijgt het dossier een inschrijvingsnummer en wordt het opgenomen in het centraal inschrijvingsregister;
2. Als blijkt dat niet voldaan is aan de inschrijvingsvoorwaarden, zal de burger via de toepassing verzocht worden zich binnen een maand te melden bij zijn primaire verhuurder om zijn inschrijving af te handelen en in voorkomend geval te valideren.

De primaire verhuurder is de woonmaatschappij die wordt afgeleid uit de eerste keuze van de kandidaat-huurder wat betreft de ligging van sociale woningen, of als er geen keuze is gemaakt, wordt de woonmaatschappij aangeduid van wie het werkingsgebied uitstrekt tot de hoofdverblijfplaats, bekend in het Rijksregister. De primaire verhuurder neemt een belangrijke rol op in het beheer van het kandidatendossier. Hij is immers de enige actor die uitzonderingen kan beoordelen, en vormt ook het eerste aanspreekpunt voor de kandidaat-huurder met vragen over zijn dossier.

De kandidaat-huurder kan 24/7 via de digitale toepassing zijn dossier raadplegen in het centraal inschrijvingsregister en bepaalde gegevens actualiseren. De inschrijvingsvoorwaarden worden jaarlijks éénmalig geactualiseerd door de VMSW door de koppeling aan authentieke bronnen, tenzij een verhuurder de voorwaarden intussen al heeft nagegaan, bijvoorbeeld naar aanleiding van een aanbod. Als blijkt dat aan één of meer voorwaarden niet voldaan is, zal de VMSW de primaire verhuurder verwittigen die vervolgens de kandidaat-huurder zal contacteren om na te gaan of een uitzondering van toepassing is. Het centraal inschrijvingsregister wordt daarnaast ook tweemaal geactualiseerd waarbij de dossiers worden geselecteerd waarvan aangenomen wordt dat de kandidaat-huurder niet langer interesse heeft ('slapende dossiers' – geen activiteit gedurende twee jaar). In dat geval wordt de kandidaat-huurder via de primaire verhuurder per brief bevestigd of hij zijn kandidatuur wil behouden.

Na de toewijzing van een sociale huurwoning wordt de inschrijving geschrapt door de verhuurder die de woning heeft toegewezen.

De introductie van het centraal inschrijvingsregister heeft ook gevolgen voor een aantal bepalingen over de huurpremie en huursubsidie (boek 5, deel 5, titel 1 en 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Ook die wijzigingen worden in dit ontwerpbesluit opgenomen.

Naast de wijzigingen over sociale huur bepaalt de beleidsnota Wonen dat de regelgeving geconformeerd wordt aan de algemene verordening gegevensbescherming. Met het decreet wordt die doelstelling voor een aantal instrumenten gerealiseerd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In haar advies bij dat decreet merkte de Vlaamse Toezichtcommissie op dat enkele categorieën van persoonsgegevens ruim zijn omschreven en dat het de voorkeur verdient om concreter en uitdrukkelijker aan te geven welke persoonsgegevens zullen worden verwerkt (advies nr. 2021/7 van 26 januari 2021). Daartoe werd gewerkt met delegaties aan de Vlaamse Regering. In dit ontwerpbesluit

wordt uitvoering gegeven aan die delegaties en worden de privacybepalingen die thans zijn opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, geactualiseerd.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELLEN

Artikel 1

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 1.2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (Algemene definities). Artikel 1.2 bevat enerzijds de begrippen die in de verschillende onderdelen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorkomen maar op dezelfde wijze worden ingevuld en anderzijds begrippen die slechts in 1 onderdeel voorkomen.

Het begrip “actualisatiebestand” (art. 1.2, eerste lid, 4^o) wordt opgeheven omdat het overbodig is geworden. Het begrip wordt uitsluitend gebruikt voor de definitie van “referentiebestand” (art. 1.2, eerste lid, 112^o) en aangezien het referentiebestand zijn data voortaan zal halen uit het centraal inschrijvingsregister en niet langer uit een actualisatiebestand is het begrip niet langer noodzakelijk. De definitie van het begrip ‘referentiebestand’ (art. 1.2, eerste lid, 112^o) wordt dan ook aangepast, er wordt niet langer verwezen naar het actualisatiebestand.

De definiëring van het begrip “algemene verordening gegevensbescherming” (art. 1.2, eerste lid, 10^o) wordt opgeheven omdat het gedefinieerd wordt door het decreet.

De definiëring van het begrip “dakloze” (art. 1.2, eerste lid, 32^o) wordt opgeheven omdat het nieuwe toewijzingsstelsel een ruimere meer gedifferentieerde invulling geeft aan ‘personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden’ (zie toelichting bij artikel 32 (ontworpen artikel 6.25)).

Het begrip ‘basistaalvaardigheid Nederlands’ (art. 1.2, eerste lid, 16^o) wordt aangepast aan het hogere niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen (zie Algemene Toelichting, punt 3).

Voor een vlotte leesbaarheid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden een aantal nieuwe begrippen gedefinieerd: “centraal inschrijvingsregister” (art. 1.2, eerste lid, 25^o/1) “gezinsbijslagen” (art. 1.2, eerste lid, 50^o/1), “gezinshereniging” (art. 1.2, eerste lid, 50^o/2), “primaire verhuurder” (art. 1.2, eerste lid, 107^o/1) en “toewijzingsraad” (art. 1.2, eerste lid, 135^o/1).

Artikel 2

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 2.5, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verplichting om een lokaal toewijzingsreglement te bespreken op het lokaal woonoverleg wordt geschrapt. Voortaan zal het ontwerp van toewijzingsreglement besproken en opgemaakt worden door de toewijzingsraad, waarin de gemeenten, de verhuurder en de relevante welzijns- en huisvestingsactoren vertegenwoordigd zijn.

Artikel 3

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 3.2, §5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verwijzing naar artikel 6.71, eerste lid, 2^o is niet langer correct aangezien de artikelen met betrekking tot de verhuring buiten stelsel met dit ontwerpbesluit heringedeeld worden (zie toelichting bij artikel 55).

Artikel 4

Dit artikel vervangt artikel 4.155 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met artikel 99 van het decreet wordt er in de Vlaamse Codex Wonen een privacybepaling ingevoegd met betrekking tot de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen.

In haar advies bij dat decreet merkte de Vlaamse Toezichtcommissie op dat de categorie van de 'persoonlijke kenmerken' ruim is omschreven en dat het de voorkeur verdient om concreter en uitdrukkelijker aan te geven welke persoonsgegevens zullen worden verwerkt (advies nr. 2021/7 van 26 januari 2021, nr. 48 en 59). Daartoe werd gewerkt met een delegatie aan de Vlaamse Regering. Met paragraaf 1 van dit ontwerpartikel wordt uitvoering gegeven aan die delegatie.

Paragraaf 2 van het ontwerpartikel vormt een vereenvoudiging van de huidige paragraaf 1, 2 en 3 van artikel 4.155 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Paragraaf 1, 2 en 3 vormen eigenlijk een toepassing van artikel III.68 en III.69 van het Bestuursdecreet. Om die samenhang te verduidelijken en tegelijk herhaling te vermijden worden paragraaf 1, 2 en 3 herschreven tot een nieuwe paragraaf 2. Daarbij wordt ervoor gekozen om de lijst van 'bronnen en overheden' niet te hernemen, aangezien die niet bijdraagt tot meer transparantie. De lijst is immers beperkt tot het opsommen van bronnen waar gegevens worden opgevraagd, maar verduidelijkt niet welke gegevens precies bij welke bron worden opgevraagd. Bovendien is de lijst niet-limitatief, aangezien het niet mogelijk is om al bij de opmaak van de regelgeving een sluitende lijst van bronnen op te maken. De lijst kan in de toekomst ook steeds wijzigen.

De transparantievereiste wordt daarentegen wel vervuld dankzij het verwerkingsregister van de verwerkingsverantwoordelijke én de privacyverklaring waarin de bronnen moeten worden opgenomen.

Paragraaf 4 van artikel 4.155 bevat de coördinerende functie van de VMSW. Die is overgeheveld naar de Vlaamse Codex Wonen en wordt daarom geschrapt.

Artikel 5

Dit artikel vervangt artikel 5.136 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met artikel 146 van het decreet wordt er in de Vlaamse Codex Wonen een privacybepaling ingevoegd met betrekking tot de sociale woonleningen.

In haar advies bij dat decreet merkte de Vlaamse Toezichtcommissie op dat de categorie van de 'persoonlijke kenmerken' en de 'financiële bijzonderheden' ruim zijn omschreven en dat het de voorkeur verdient om concreter en uitdrukkelijker aan te geven welke persoonsgegevens zullen worden verwerkt (advies nr. 2021/7 van 26 januari 2021, nr. 73 en 83). Daartoe werd gewerkt met een delegatie aan de Vlaamse Regering. Paragraaf 1 van het ontwerpartikel geeft uitvoering aan die delegatie.

Paragraaf 2 van het ontwerpartikel vormt een vereenvoudiging van de huidige paragraaf 1 en 2 van artikel 5.136 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Paragraaf 1 en 2 vormen eigenlijk een toepassing van artikel III.68 en III.69 van het Bestuursdecreet. Om die samenhang te verduidelijken en tegelijk herhaling te vermijden worden paragraaf 1 en 2 herschreven tot een nieuwe paragraaf 2. Daarbij wordt ervoor gekozen om de lijst van 'bronnen en overheden' niet te hernemen, aangezien die niet bijdraagt tot meer transparantie. De lijst is immers beperkt tot het opsommen van bronnen waar gegevens worden opgevraagd, maar verduidelijkt niet welke gegevens precies bij welke bron worden opgevraagd. Bovendien is de lijst niet-limitatief, aangezien het niet mogelijk is om al bij de opmaak van de regelgeving een sluitende lijst van bronnen op te maken. De lijst kan in de toekomst ook steeds wijzigen.

De transparantievereiste wordt daarentegen wel vervuld dankzij het verwerkingsregister van de verwerkingsverantwoordelijke én de privacyverklaring waarin de bronnen moeten worden opgenomen.

Paragraaf 3 van artikel 5.136 bevat de coördinerende functie van de kredietgever. Die is overgeheveld naar de Vlaamse Codex Wonen en wordt daarom geschrapt.

Artikel 6

Dit artikel wijzigt artikel 5.140 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Gelet op de omvorming van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen zal er niet langer een onderscheid zijn tussen huurders van een sociale huisvestingsmaatschappij en huurders van een sociaal verhuurkantoor voor het stellen van een huurwaarborg. Huurders van een sociaal verhuurkantoor hebben volgens de huidige regeling de mogelijkheid om een huurwaarborglening te sluiten en huurders van andere sociale verhuurders kunnen de waarborg met maandelijkse betalingen samenstellen (zie artikel 6.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). In het kader van de omvorming tot woonmaatschappijen is ervoor geopteerd om de mogelijkheid om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen bij de verhuurder naar alle sociale huurders uit te breiden en de huurwaarborglening niet langer open te stellen voor sociale huurders (zie ook toelichting bij artikel 47).

Artikel 7

Dit artikel vervangt artikel 5.151 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met artikel 147 van het decreet wordt er in de Vlaamse Codex Wonen een privacybepaling ingevoegd met betrekking tot de huurwaarborglening.

In haar advies bij dat decreet merkte de Vlaamse Toezichtcommissie op dat de categorie van de 'persoonlijke kenmerken' en de 'financiële bijzonderheden' ruim zijn omschreven en dat het de voorkeur verdient om concreter en uitdrukkelijker aan te geven welke persoonsgegevens zullen worden verwerkt (advies nr. 2021/7 van 26 januari 2021, nr. 99 en 109). Daartoe werd gewerkt met een delegatie aan de Vlaamse Regering. Dit ontwerpartikel geeft uitvoering aan die delegatie.

Met dit ontwerpartikel wordt bestaand artikel 5.151 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen volledig vervangen.

Paragraaf 1 en 2 van artikel 5.151 vormen eigenlijk een toepassing van artikel III.68 en III. 69 van het Bestuursdecreet, op basis waarvan overheidsinstanties de gegevens die ze nodig hebben in eerste instantie moeten opvragen bij authentieke gegevensbronnen en pas in tweede instantie kunnen opvragen bij de betrokkene. Om herhaling te vermijden verdient het de voorkeur die passage te schrappen.

De lijst van 'bronnen en overheden' wordt eveneens geschrapt, aangezien die niet bijdraagt tot meer transparantie. De lijst is immers beperkt tot het opsommen van bronnen waar gegevens worden opgevraagd, maar verduidelijkt niet welke gegevens precies bij welke bron worden opgevraagd. Bovendien is de lijst niet-limitatief, aangezien het niet mogelijk is om al bij de opmaak van de regelgeving een sluitende lijst van bronnen op te maken. De lijst kan in de toekomst ook steeds wijzigen.

De transparantievereiste wordt daarentegen wel vervuld dankzij het verwerkingsregister van de verwerkingsverantwoordelijke én de privacyverklaring waarin de bronnen moeten worden opgenomen.

Tot slot mag ook paragraaf 3 van artikel 5.151 worden geschrapt, aangezien het VWF geen coördinerende functie met betrekking tot de huurwaarborglening heeft.

Artikel 8

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 5.163 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Met deze wijziging wordt de definiëring van het begrip "inschrijvingsregister" in het kader van

huursubsidie afgestemd op de invoering van het centraal inschrijvingsregister. Daarnaast wordt de definiëring van het begrip huurder aangepast. Met het begrip 'huurder' worden voor de toepassing van de bepalingen in verband met de huursubsidie niet alleen de particuliere ondertekenaars bedoeld maar ook de partner met wie ze wettelijk samenwonen of met wie ze gehuwd zijn en die de woning mee bewonen. Die personen hebben niet noodzakelijkerwijze de huurovereenkomst meeondertekend.

Artikel 9

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.167 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het betreffen louter juridisch-technische aanpassingen. De verwijzing naar artikel 6.13 van het voormeld besluit is niet correct aangezien in dat artikel geen onroerende bezitsvoorwaarde is vermeld en dient bijgevolg te worden geschrapt. De verwijzing naar artikel 5.164 wordt correcter gesteld.

Artikel 10

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 5.168 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De wijziging zorgt ervoor dat deze bepaling is afgestemd op het feit dat er voortaan een centraal inschrijvingsregister is en dat er dus geen sprake meer kan zijn van een inschrijvingsregister per woonactor.

Artikel 11

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 5.174 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De wijziging zorgt ervoor dat deze bepaling is afgestemd op het feit dat er voortaan een centraal inschrijvingsregister is en dat er dus geen sprake meer kan zijn van een inschrijvingsregister per woonactor.

Artikel 12

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 5.176 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ten eerste wordt het begrip 'huurder' ook gedefinieerd in het kader van de huurpremie. Het krijgt dezelfde invulling als het begrip 'huurder' bij de huursubsidie. Dat begrip kan dan verder in de bepalingen van de huurpremie gebruikt worden waarmee duidelijk wordt afgebakend van wie het inkomen zal worden afgetoetst. Uitsluitend werken met het begrip 'kandidaat-huurder' is niet mogelijk omdat voor de toekenning van de huurpremie rekening wordt gehouden met de feitelijke situatie op het moment dat de huurpremie wordt aangevraagd, terwijl de definitie van 'kandidaat-huurder' alleen de personen betreft die van plan zijn om een sociale huurwoning te gaan bewonen. In die zin dekken de twee begrippen niet dezelfde lading en is het eenvoudiger in de bepalingen te werken met het begrip 'huurder'. Een aantal wijzigingen vervangen dan ook het woord 'kandidaat-huurder' door het woord 'huurder'. Ook de definitie van het begrip 'inschrijvingsregister' wordt afgestemd op de invoering van het centraal inschrijvingsregister. Ten slotte wordt de definitie van het begrip 'kandidaat-huurder' aangepast en wordt er verwezen naar de definitie van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 13

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.177 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor de vervanging van het woord 'kandidaat-huurder' door het woord 'huurder' kan verwezen worden naar de toelichting bij artikel 12. Voor de wijziging die inhoudt dat men moet ingeschreven zijn voor sociale huurwoningen van een domiciliemaatschappij in plaats van ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister van een domiciliemaatschappij, kan verwezen worden naar de toelichting bij artikel 10.

Artikel 14

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.178 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De bepaling van paragraaf 1, eerste lid, wordt aan de huidige praktijk aangepast. De VMSW stelt het referentiebestand ter beschikking van het Agentschap en het wordt dagelijks geactualiseerd. Voor de wijzigingen die inhouden dat een kandidaat-huurder is ingeschreven voor sociale huurwoningen van de domiciliemaatschappij en niet ingeschreven is bij de domiciliemaatschappij, kan verwezen worden

naar de toelichting bij artikel 10. Ten slotte wordt de primaire verhuurder aangeduid om noodzakelijke gegevens aan te vullen in het referentiebestand.

Artikel 15

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.181 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor de vervanging van het woord 'kandidaat-huurder' door het woord 'huurder' kan verwezen worden naar de toelichting bij artikel 12. Voor de wijziging die inhoudt dat een rechthebbende-huurder is ingeschreven voor sociale huurwoningen van de domiciliemaatschappij en niet ingeschreven is bij de domiciliemaatschappij, kan verwezen worden naar de toelichting bij artikel 10.

Artikel 16

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.182 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor de vervanging van het woord 'kandidaat-huurder' door het woord 'huurder' kan verwezen worden naar de toelichting bij artikel 12. Het woord 'kandidaat-huurder' wordt in het laatste lid vervangen door het woord 'rechthebbende' omdat dat in die context correcter is.

Artikel 17

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.183 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor de wijziging die inhoudt dat men moet ingeschreven zijn voor sociale huurwoningen van een domiciliemaatschappij in plaats van ingeschreven zijn bij een domiciliemaatschappij, kan verwezen worden naar de toelichting bij artikel 10. Het woord 'kandidaat-huurder' wordt in het derde lid vervangen door het woord 'rechthebbende' omdat dat in die context correcter is.

Artikel 18

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 5.184 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De redenen waarom een huurpremie kan worden stopgezet, vermeld in artikel 5.184, eerste lid, 1^o en 3^o, worden afgestemd op de wijziging die inhoudt dat men moet ingeschreven zijn voor sociale huurwoningen van een domiciliemaatschappij in plaats van ingeschreven zijn bij een domiciliemaatschappij (zie toelichting bij artikel 10). De verwijzing naar artikel 6.10, vierde lid en artikel 6.8 is niet langer correct aangezien de artikelen met betrekking de inschrijving door dit ontwerpbesluit heringedeeld zijn (zie toelichting bij artikel 27). Tenslotte wordt in punt 3^o in plaats van te verwijzen naar het niet meer voldoen aan de eigendomsvoorwaarde, algemener verwezen naar geschrapt zijn uit het inschrijvingsregister.

Artikel 19

Dit artikel vervangt artikel 5.226 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 153 van het decreet voegt in de Vlaamse Codex Wonen een privacybepaling in met betrekking tot de sociale koop.

In haar advies bij dat decreet merkte de Vlaamse Toezichtcommissie op dat de categorie van de 'persoonlijke kenmerken' en de 'financiële bijzonderheden' ruim zijn omschreven en dat het de voorkeur verdient om concreter en uitdrukkelijker aan te geven welke persoonsgegevens zullen worden verwerkt (advies nr. 2021/7 van 26 januari 2021, nr. 125 en 135). Daartoe werd gewerkt met een delegatie aan de Vlaamse Regering. Bovendien kan de Vlaamse regering aanvullende entiteiten aanduiden waaraan persoonsgegevens mogen worden doorgegeven. Met paragraaf 1 van dit ontwerpartikel wordt uitvoering gegeven aan die delegatie.

Paragraaf 2 van het ontwerpartikel vormt een vereenvoudiging van de huidige paragraaf 1, 2 en 3 van artikel 5.226 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Paragraaf 1, 2 en 3 vormen eigenlijk een toepassing van artikel III.68 en III.69 van het Bestuursdecreet. Om die samenhang te verduidelijken en tegelijk herhaling te vermijden worden paragraaf 1, 2 en 3 herschreven tot een nieuwe paragraaf 2. Daarbij wordt ervoor gekozen om de lijst van 'bronnen en overheden' niet te hernemen, aangezien die niet bijdraagt tot meer transparantie. De lijst is immers

beperkt tot het opsommen van bronnen waar gegevens worden opgevraagd, maar verduidelijkt niet welke gegevens precies bij welke bron worden opgevraagd. Bovendien is de lijst niet-limitatief, aangezien het niet mogelijk is om al bij de opmaak van de regelgeving een sluitende lijst van bronnen op te maken. De lijst kan in de toekomst ook steeds wijzigen.

De transparantievereiste wordt daarentegen wel vervuld dankzij het verwerkingsregister van de verwerkingsverantwoordelijke én de privacyverklaring waarin de bronnen moeten worden opgenomen.

Paragraaf 4 van artikel 5.226 bevat de coördinerende functie van de VMSW. Die is overgeheveld naar de Vlaamse Codex Wonen en wordt daarom geschrapt.

Artikel 20

Dit artikel vervangt artikel 5.246 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met artikel 157 van het decreet wordt er in de Vlaamse Codex Wonen een privacybepaling ingevoegd met betrekking tot de bescheiden huur.

In haar advies bij dat decreet merkte de Vlaamse Toezichtcommissie op dat de categorie van de 'persoonlijke kenmerken' en de 'financiële bijzonderheden' ruim zijn omschreven en dat het de voorkeur verdient om concreter en uitdrukkelijker aan te geven welke persoonsgegevens zullen worden verwerkt (advies nr. 2021/7 van 26 januari 2021, nr. 149 en 160). Daartoe werd gewerkt met een delegatie aan de Vlaamse Regering. Met paragraaf 1 dit ontwerpartikel wordt uitvoering gegeven aan die delegatie.

De categorie van de leefgewoonten heeft betrekking op gegevens die wijzen op een bijzondere of moeilijke situatie. De begrippen 'tijdelijke' en 'bijzondere en/of moeilijke situatie' werden bij de invoering ervan door het besluit van de Vlaamse Regering van 10 mei 2019 bewust niet gedefinieerd. Het zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen die aan de hand van de concrete omstandigheden moet oordelen of een kandidaat-huurder zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevindt. De beleidsvrijheid van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt daarbij begrensd door controle van de toezichthouder.

Paragraaf 2 van het ontwerpartikel vormt een vereenvoudiging van de huidige paragraaf 2 van artikel 5.246 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Die paragraaf is immers een toepassing van artikel III.68 en III.69 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, op basis waarvan de overheidsdiensten verplicht zijn om gegevens in eerste instantie bij authentieke bronnen op te vragen en pas in tweede instantie de gegevens bij de betrokkenen mogen opvragen. Om die samenhang te verduidelijken en tegelijk herhaling te vermijden wordt de paragraaf herschreven. Daarbij wordt ervoor gekozen om de lijst van 'bronnen en overheden' niet te hernemen, aangezien die niet bijdraagt tot meer transparantie. De lijst is immers beperkt tot het opsommen van bronnen waar gegevens worden opgevraagd, maar verduidelijkt niet welke gegevens precies bij welke bron worden opgevraagd. Bovendien is de lijst niet-limitatief, aangezien het niet mogelijk is om al bij de opmaak van de regelgeving een sluitende lijst van bronnen op te maken. De lijst kan in de toekomst ook steeds wijzigen.

De transparantievereiste wordt daarentegen wel vervuld dankzij het verwerkingsregister van de verwerkingsverantwoordelijke én de privacyverklaring waarin de bronnen moeten worden opgenomen.

De overige aspecten van huidig artikel 5.246 worden geschrapt:

- paragraaf 1, eerste en tweede lid zijn overgeheveld naar de Vlaamse Codex Wonen;
- paragraaf 1, derde lid bevat de rechtsgrond voor de verwerking van bijzondere categorieën van persoonsgegevens. Die rechtsgrond is vermeld in de Memorie van Toelichting bij het

ontwerp van decreet waarmee de categorieën van persoonsgegevens op decretaal niveau zijn gezet;

- paragraaf 1, vierde en vijfde lid hebben betrekking op veiligheidsmaatregelen, die eigenlijk al zijn vermeld in artikel 9 en 10, §2, van de Wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens;
- paragraaf 3 m.b.t. de coördinerende functie van de VMSW is overgeheveld naar de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 21

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 6.1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 6.1 bevat begrippen die ook in andere onderdelen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorkomen maar die een andere invulling hebben.

De invulling van het begrip ‘intern huurreglement’ (art. 6.1, eerste lid, 3^o) wordt afgestemd op de wijzigingen die verband houden met het nieuw toewijzingsstelsel.

Het begrip “persoon ten laste” (art. 6.1, eerste lid, 4^o) wordt aangepast. In het decreet is de specifieke term “potentiële kandidaat-huurder” opgenomen om personen aan te duiden die zich willen inschrijven voor een sociale huurwoning. De terminologie in dit artikel wordt daarmee in overeenstemming gebracht. Een tweede wijziging betreft een aanpassing van “kinderbijslag”. Met de introductie van het groeipakket is de terminologie achterhaald. Er wordt dan ook voortaan verwezen naar gezinsbijslagen. Er wordt geopteerd om niet langer de uitbetaling als criterium te nemen maar wel of de persoon recht geeft op de gezinsbijslagen. Dat gegeven is immers voor de verhuurder op een eenvoudige elektronische wijze te verkrijgen.

Voor een vlotte leesbaarheid van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de begrippen “toewijzingsreglement” (art. 6.1, eerste lid, 5^o/1) en “wachttijd” (art. 6.1, eerste lid, 7^o) gedefinieerd.

Artikel 22

Dit artikel voegt een lid toe aan artikel 6.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het betreft de indexeringsformule voor de maximale reële huurprijs en de huurlasten die de kandidaat-huurder heeft opgegeven in het centraal inschrijvingsregister. Deze bepaling is een overname van huidig artikel 6.8, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 23

Dit artikel past artikel 6.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Het betreft louter juridisch-technische wijzigingen om het besluit in overeenstemming te brengen met de wijzigingen die het decreet zal aanbrengen.

Artikel 24

Dit artikel voegt een nieuw artikel toe aan deel 1 van boek 6.

Ontworpen artikel 6.3/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 herneemt in beperkte mate huidig artikel 6.79 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In de eerste plaats wordt artikel 6.79 in grote mate geschrapt. Met artikel 160 van het decreet wordt er in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een privacybepaling over sociale huur opgenomen. Die bepaling geeft uitvoering aan artikel 6.3 van de AVG dat, samen gelezen met artikel 8 EVRM en artikel 22 Gw., voorschrijft dat regelgeving die verwerkingen in de zin van omkadert, een aantal essentiële elementen moet bevatten. Heel wat aspecten die momenteel nog zijn opgenomen in artikel 6.79, zijn met artikel 160 dus overgeheveld naar het decretaal niveau en mogen bijgevolg worden geschrapt in het besluit. Het gaat om:

- paragraaf 1, eerste, tweede en zesde lid, die resp. betrekking hebben op de doeleinden van de verwerking, de verwerkingsverantwoordelijke, de bewaartermijn;
- paragraaf 1, derde lid bevat de rechtsgrond voor de verwerking van bijzondere categorieën van persoonsgegevens. Die rechtsgrond is vermeld in de Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet waarmee de categorieën van persoonsgegevens op decretaal niveau zijn gezet;
- paragraaf 1, vierde en vijfde lid hebben betrekking op veiligheidsmaatregelen, die eigenlijk al zijn vermeld in artikel 9 en 10, §2, van de Wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens;
- paragraaf 3 m.b.t. de coördinerende functie van de VMSW is overgeheveld naar de Vlaamse Codex Wonen.

Paragraaf 2 van het ontwerpartikel vormt een vereenvoudiging van de huidige paragraaf 2 van artikel 6.79 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Paragraaf 2 vormt eigenlijk een toepassing van artikel III.68 en III.69 van het Bestuursdecreet. Om die samenhang te verduidelijken en tegelijk herhaling te vermijden wordt paragraaf 2 herschreven. Daarbij wordt ervoor gekozen om de lijst van 'bronnen en overheden' niet te hernemen, aangezien die niet bijdraagt tot meer transparantie. De lijst is immers beperkt tot het opsommen van bronnen waar gegevens worden opgevraagd, maar verduidelijkt niet welke gegevens precies bij welke bron worden opgevraagd. Bovendien is de lijst niet-limitatief, aangezien het niet mogelijk is om al bij de opmaak van de regelgeving een sluitende lijst van bronnen op te maken. De lijst kan in de toekomst ook steeds wijzigen.

De transparantievereiste wordt daarentegen wel vervuld dankzij het verwerkingsregister van de verwerkingsverantwoordelijke én de privacyverklaring waarin de bronnen moeten worden opgenomen.

Het ingekorte ontwerpartikel wordt tot slot verplaatst van deel 13 naar deel 1 van boek 6. Op die manier hanteert het besluit eenzelfde structuur als de codex, waarin de privacybepaling ook in deel 1 is opgenomen.

Artikel 25

Dit artikel voegt een nieuw artikel toe aan deel 1 van boek 6.

Ontworpen artikel 6.3/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bundelt de bepalingen die betrekking hebben op het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van huurders.

In paragraaf 1 worden in de eerste plaats een aantal begrippen gedefinieerd om de leesbaarheid van het artikel te verhogen. Daarnaast wordt de VMSW aangeduid als entiteit die de raamovereenkomst dient te sluiten, waarin de private partners worden aangeduid die onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van sociale huurders kunnen voeren.

Paragraaf 2 bepaalt het principe: binnen de perken van de kredieten die daarvoor beschikbaar zijn op de algemene uitgavenbegroting en onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, wordt een toelage verleend aan de verhuurders die een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van sociale huurders laten uitvoeren.

Paragraaf 3 bepaalt de voorwaarden waaronder de verhuurders de toelage kunnen krijgen. De stellers van dit ontwerpbesluit kiezen bewust voor zeer beperkte voorwaarden om de administratieve rompslomp zo beperkt mogelijk te houden.

1. in de eerste plaats worden alleen kosten van private onderzoeksbureaus vergoed, als zij werden uitgevoerd op basis van de raamovereenkomst die de VMSW heeft gesloten. Op die manier is er zekerheid over de prijs die het private onderzoeksbureau kan aanrekenen;
2. als tweede voorwaarde is vereist dat de verhuurder die terugvordering van kosten vraagt, de factuur van het private onderzoeksbureau voorlegt. Om te kunnen nagaan of voldaan is aan de eerste voorwaarde, moet de factuur verwijzen naar de raamovereenkomst.

Daarnaast wordt ook mogelijk gemaakt dat de verhuurders onderzoeken naar buitenlands onroerend bezit bestellen buiten de raamovereenkomst als er voor een bepaald land geen bureau werd aangesteld binnen de raamovereenkomst. Daar worden wel meer voorwaarden aan gekoppeld:

1. het onderzoek verloopt op dezelfde wijze als een onderzoek binnen de raamovereenkomst;
2. het onderzoek werd besteld bij één van de private onderzoeksbureaus uit de raamovereenkomst;
3. de sociale verhuurder heeft bij drie onderzoeksbureaus (of alle onderzoeksbureaus als er minder dan drie werden aangesteld in de raamovereenkomst) een offerte voor een volledig onderzoek gevraagd;
4. de sociale verhuurder heeft voor het goedkoopste bureau gekozen;
5. de prijs voor een volledig onderzoek van het goedkoopste bureau bedraagt maximaal 150% van de gemiddelde prijs voor een volledig onderzoek. De gemiddelde prijs voor een volledig onderzoek wordt berekend op basis van de prijs van de eerst gerangschikte private partner per gegund perceel.

Deze voorwaarden garanderen dat de kostprijs van dit onderzoek buiten de raamovereenkomst toch enigszins binnen de perken blijft.

Paragraaf 4 bepaalt het bedrag van de toelage.

Het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit zal steeds in twee fases verlopen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het vooronderzoek en het onderzoek ten gronde. In een eerste fase wordt nagegaan of een huurder onroerend bezit in het buitenland heeft. Als uit het vooronderzoek blijkt dat er effectief buitenlands bezit is, voert het private onderzoeksbureau een onderzoek ten gronde uit. Daarbij worden de nodige documenten verzameld en maakt het private onderzoeksbureau een volledig dossier op dat de verhuurder kan gebruiken in een eventuele gerechtelijke procedure ten aanzien van de huurder. De bedragen van de toelage zijn de volgende:

- 75% van het factuurbedrag van het vooronderzoek als uit het vooronderzoek geen bewijs van buitenlands onroerend bezit van de huurder voortvloeit (het vooronderzoek brengt geen duidelijkheid of verschaft duidelijkheid dat er geen buitenlands onroerend bezit is). Doordat de verhuurder in dit geval zelf 25% van het factuurbedrag op zich moet nemen, wordt vermeden dat verhuurders lichtzinnig onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van huurders beginnen uitvoeren en wordt verzekerd dat er toch al aanwijzingen in die richting zijn;
- 100% van het factuurbedrag van het vooronderzoek dat een bewijs van buitenlands onroerend bezit van de huurder oplevert en het onderzoek ten gronde. Als uit het vooronderzoek blijkt dat de huurder wel buitenlands onroerend bezit heeft, was het vermoeden van de verhuurder terecht en krijgt hij de volledige kost van dat vooronderzoek terugbetaald. Hetzelfde geldt voor het daaropvolgende onderzoek ten gronde.

Het factuurbedrag wordt -als de BTW niet vermeld is op de factuur- verhoogd met de BTW. De BTW wordt niet vermeld op de factuur als een dienst die voor BTW-doeleinden in België plaatsvindt, wordt geleverd door een onderneming met een buitenlandse nationaliteit. Onder voorbehoud van enkele uitzonderingen vindt de dienst die aan een Belgische BTW-belastingplichtige wordt geleverd in België plaats met toepassing van Belgische BTW (artikel 21, §2 WBTW). Overeenkomstig artikel 51, §2, eerste lid, 1°, WBTW is de belasting dan verschuldigd door de ontvanger van de dienst (de verhuurder). In dat geval moet de buitenlandse leverancier van de dienst een factuur opmaken zonder BTW, waarop vermeld wordt dat de BTW verschuldigd is door de medecontractant op basis van artikel 51, §2, eerste lid, 1°, WBTW. Het voorgaande geldt zowel voor een verhuurder die een periodieke BTW-aangifte indient (die de BTW opneemt als verschuldigde BTW in zijn BTW-aangifte) als voor een sociale verhuurder die geen periodieke BTW-aangifte indient (die dan een bijzondere BTW-aangifte moet indienen).

Paragraaf 5 regelt de aanvraagprocedure.

De sociale verhuurder vraagt de toelage aan bij de VMSW. De VMSW stelt daarvoor een model van aanvraagformulier vast en bepaalt hoe de aanvraag moet worden gedaan. Het aanvraagformulier informeert naar het voldoen aan de voorwaarden om de toelage te bekomen en kan uiteraard geen extra voorwaarden toevoegen. Om die reden kan het vaststellen van het model van aanvraagformulier worden beschouwd als een technische aangelegenheid die kan worden gedelegeerd aan de VMSW.

Tot slot bepaalt paragraaf 6 dat de toelage onder het DAEB-vrijstellingenbesluit valt.

Het sociaal huurstelsel kent aan verhuurders de opdracht toe om toe te zien op de voorwaarden inzake onroerend bezit bij kandidaat-huurders, maar vooral bij zittende huurders. Voor binnenlands onroerend bezit is via elektronische gegevensuitwisseling een sluitende controle mogelijk. Voor buitenlands onroerend bezit moet specifiek onderzoek worden uitgevoerd, waardoor de kost voor de verhuurder hoog is. De toelage compenseert de kost voor de uitvoering van de opdracht van verhuurders om toe te zien op de naleving van de voorwaarden inzake onroerend bezit. De verhuurders zijn belast met de DAEB van sociale verhuring. Het gaat over ofwel erkende woonmaatschappijen, ofwel het Vlaams Woningfonds (decretaal erkend), ofwel lokale besturen. Deze ontwerpbeplanning bevat duidelijk de regels voor de compensatie die de verhuurder kan bekomen en de compensatie is nooit hoger dan nodig is ter dekking van de netto-kosten van de uitvoering van het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit, waardoor er ook geen risico op overcompensatie is. Over de toegekende steun zal tweejaarlijks worden gerapporteerd bij de Europese Commissie. Daarmee is voldaan aan de voorwaarden van het DAEB-vrijstellingsbesluit

Artikel 26

Dit artikel voegt een nieuw artikel toe aan deel 1 van boek 6

Ontworpen artikel 6.3/3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bundelt de bepalingen over gezinshereniging die in huidig boek 6 over verschillende artikelen verspreid staan, zonder inhoudelijke wijzigingen aan te brengen. Het betreft bijgevolg een louter juridisch-technische aanpassing. Het betreft de volgende huidige bepalingen: artikel 6.7, eerste lid, 5° en 6°, artikel 6.8, tweede lid, artikel 6.18, vierde lid en artikel 6.19, eerste lid, 6° en 7°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 27

Dit artikel vervangt titel 1 van deel 3 van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat bestaat uit artikel 6.5 tot en met 6.11, en heeft betrekking op het centraal inschrijvingsregister.

Ontworpen artikel 6.5

In dit artikel wordt aangeduid wie het centraal inschrijvingsregister bijhoudt en welke gegevens er worden bijgehouden.

De VMSW wordt als entiteit aangewezen om het centraal inschrijvingsregister te beheren. De VMSW is een geschikte partij omdat ze al een referentiebestand bijhoudt van kandidaat-huurders. Ze coördineert ook de elektronische gegevensuitwisseling tussen de sector en de authentieke bronnen.

Er wordt verduidelijkt dat het inschrijvingsregister gegevens bevat van kandidaat-huurders en hun gezinsleden, voor zover die mee de sociale woning wensen te betrekken. Hiermee wordt aangegeven dat het centraal inschrijvingsregister pas gegevens bevat van een potentiële kandidaat-huurder als hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, en dus beschouwd wordt als kandidaat-huurder. Het benadrukt eveneens dat de gegevens van gezinsleden die de sociale woning niet mee wensen te betrekken, niet in het centraal inschrijvingsregister zullen worden verwerkt. De gegevens van geschrapte kandidaat-huurders zullen door de VMSW 10 jaar bijgehouden worden in overeenstemming met artikel 6.3/1, §4, maar niet in het centraal inschrijvingsregister.

De registratie van de inschrijving en van de gegevens gebeurt op een gedigitaliseerde en geautomatiseerde wijze. Iedere wijziging die de gebruiker aan eerder ingevoerde gegevens doorvoert, zal permanent raadpleegbaar zijn. Bij iedere wijziging blijft de inhoud van de gegevens voorafgaand aan de wijziging beschikbaar, samen met de datum van de wijziging, de identiteit van de gebruiker en de motivering van de wijziging.

De VMSW moet ook gepaste technische en organisatorische maatregelen nemen tegen onbevoegde of onrechtmatige verwerking. De VMSW zal op regelmatige basis de geschiktheid van die veiligheidsmaatregelen evalueren en aanpassen waar nodig.

De verhuurder moet in staat zijn om op basis van de informatie in het centraal inschrijvingsregister een actuele toewijzingslijst te trekken. Alle gegevens over de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden die relevant zijn, moeten dus in het centraal inschrijvingsregister worden bijgehouden. Het is niet toegestaan dat verhuurders gegevens over de potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder decentraal verwerken. De lijst van noodzakelijke gegevens is omvangrijk. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen administratieve gegevens, gegevens om de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden te kunnen aftoetsen en gegevens om een toewijzing mogelijk te maken. Deze gegevens komen grotendeels overeen met de gegevens die momenteel vermeld zijn in artikel 2, §2 van het ministerieel besluit van 30 juli 2008². In het ontwerpbesluit worden ze gedetailleerder uitgewerkt zodat duidelijk is welke persoonsgegevens precies worden bijgehouden. Het huidige regelgevende kader vertoont ook enkele hiaten die in dit ontwerpbesluit worden opgevuld. Zo is er bijvoorbeeld geen verwijzing naar begeleidende diensten, bewindvoerder, het op wacht zetten, additionele woningvoorkeuren, ... Samengevat wat de regelgeving verwacht van gegevens die bekend zijn over een kandidaat-huurder of zijn gezinslid, worden die gegevens in het centraal inschrijvingsregister verwerkt.

Het centraal inschrijvingsregister zal ook dienen als documentenportaal om stavingstukken bij te houden die de inschrijving ondersteunen. Dat kan gaan om documenten zoals een pdf inzake duurzaam verblijf, een berekening van het huidige inkomen, maar kan ook een verwijzing zijn naar het resultaat van een elektronische bevraging van een authentieke bron. De minister kan specifiek aangeven welke stavingstukken er nodig zijn, als daar in de praktijk onduidelijkheid zou over bestaan.

De VMSW waakt erover dat de gegevens steeds overeenstemmen met de regelgevende bepalingen. Bijvoorbeeld een aanpassing in het toewijzingsreglement, een aanpassing van de inschrijvingsvoorwaarden, ... Het is dan ook van belang dat bij de inwerkingtreding van wijzigende regelgeving voldoende rekening wordt gehouden met de nodige implementatietijd om die wijzigingen aan te brengen in het centraal inschrijvingsregister en de digitale toepassing waarvan de burger gebruik maakt om zijn inschrijving te initiëren of te beheren.

Ontworpen artikel 6.6

Dit artikel handelt over de werking van de digitale toepassing die de burger zal hanteren om zijn inschrijvingsdossier aan te maken en te beheren, en de aanduiding en taken van de primaire verhuurder.

De VMSW is verantwoordelijk om een laagdrempelige, klantvriendelijke toepassing te voorzien die de burger toelaat op een digitale wijze een aanvraag tot inschrijving in te dienen. Op basis van een aantal administratieve gegevens die de burger invult, zal de VMSW de voorwaarden aftoetsen door gebruik te maken van de gegevens die bekend zijn bij de authentieke bronnen. Voldoet de kandidatuur, dan kent de VMSW een inschrijvingsnummer toe en wordt het dossier aan het centraal inschrijvingsregister toegevoegd. Via dezelfde digitale toepassing kan de kandidaat-huurder een aantal van zijn gegevens actueel houden en stavingstukken toevoegen. Het betreft dan vooral administratieve gegevens en de keuzes die bepalend zijn voor een passend aanbod. Hij zal er ook relevante informatie terugvinden over zijn status als kandidaat-huurder.

² het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders

Als de potentiële kandidaat-huurder moeite heeft met het aanmaken van zijn inschrijvingsdossier, kan hij in de eerste plaats terecht bij een verhuurder die de taak heeft om op een laagdrempelige, klantvriendelijke wijze ondersteuning te bieden. Idealiter begeeft de persoon zich naar de verhuurder die later ook zijn toegewezen woonmaatschappij zal zijn, de zogenaamde primaire verhuurder, en die direct eventuele uitzonderingen kan beoordelen. In de tweede plaats kan hij terecht bij een welzijnsorganisatie of woonwinkel die hem, na verificatie van de authenticiteit van de aanvrager, kan ondersteunen.

Meerderjarige bijwoners zullen de gegevens kunnen raadplegen in het inschrijvingsdossier, maar hebben zelf geen schrijfrecht. Ze kunnen wel zichzelf schrappen als gezinslid als ze niet (meer) wensen mee ingeschreven te worden.

Als de potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder een bewindvoerder heeft, zal de digitale toepassing de aanvraag tot inschrijving en de latere aanpassingen van de gegevens in het centraal inschrijvingsregister alleen toelaten als die door de bewindvoerder gebeuren.

Als een potentiële kandidaat-huurder zijn aanvraag initieert, zal de digitale toepassing de administratieve gegevens verrijken met gegevens verkregen uit de authentieke bronnen. Dat betekent dat de potentiële kandidaat-huurder al tijdens zijn aanvraag een deel van de informatie te zien zal krijgen waaruit blijkt dat hij voldoet aan de gestelde voorwaarden. Daarnaast zal de potentiële kandidaat-huurder op de hoogte gesteld worden van de wettelijke verplichte mededelingen, zoals de toewijzingsregels, de voorwaarden, het verhaalrecht, enzovoort. Die gegevens, samen met de informatie, vormen het inschrijvingsdossier. De kandidaat-huurder zal hiervan een afschrift kunnen downloaden. De VMSW zal ook een blanco versie van een inschrijvingsdossier ter beschikking stellen. Dat kan dan door de verhuurders of begeleidende diensten gebruikt worden in hun ondersteuningsopdracht van de potentiële kandidaat-huurder.

Als het regelgevend kader wijzigt, moet de VMSW niet alleen de digitale toepassing en het inschrijvingsregister aanpassen, maar ook de kandidaat-huurders op de hoogte brengen van die aanpassing. Dat gebeurt via de digitale toepassing zelf. Dat belet de (primaire) verhuurder of de overheid niet om ook via andere kanalen de kandidaat-huurder, en ruimer, de burger, te informeren over de wijzigingen.

De potentiële kandidaat-huurder zal een woningmaatschappij worden toegewezen die verantwoordelijk is voor het beheer van zijn inschrijvingsdossier (de primaire verhuurder). Bij alle problemen of vragen is de primaire verhuurder de aangewezen contactpersoon. Deze verhuurder kan alle gegevens raadplegen, wijzigen, aanvullen en beoordelen. Het inschrijvingsnummer kan echter alleen door de VMSW worden gewijzigd, bijvoorbeeld bij een splitsing van kandidatuur. De primaire verhuurder kan ook vaststellen of de kandidaat-huurder manifest voldoet aan de taalkennisverplichting.

Ook andere verhuurders hebben schrijfrechten voor het dossier. Zij moeten bijvoorbeeld weigeringen en schrappingen naar aanleiding van de toewijzing van een sociale huurwoning kunnen aanduiden.

Iedere verhuurder beoordeelt ook of de keuze van de kandidaat-huurder voldoende ruim is. Een beperkte keuze is op zich geen probleem voor inschrijving, maar als de verhuurder oordeelt dat de keuze ruimer moet zijn, zal de kandidaat-huurder daar gevolg moeten aan geven. Anders zal hij worden ingeschreven voor het hele patrimonium van die verhuurder, rekening houdend met de rationele bezetting.

In principe is het de kandidaat-huurder die een inschrijvingsdossier aanmaakt. Alleen als het gaat om een verplichte interne voorrangsmutatie, namelijk een verhuis in het kader van de aanpak van de onderbezetting, overbewoning, renovatiewerkzaamheden, ... maakt de betrokken verhuurder het

inschrijvingsdossier aan. Het gaat dan telkens om verhuisbewegingen waar de huurder moet verhuizen op basis van een reglementaire bepaling. Dat sluit aan bij de verplichting van de verhuurder om zijn patrimonium optimaal te beheren.

Ontworpen artikel 6.7

Dit artikel handelt over de aanmaak van een inschrijvingsnummer.

Als op basis van de administratieve gegevens en de koppeling aan de authentieke bronnen de VMSW niet kan oordelen dat de persoon kan ingeschreven worden, zal de potentiële kandidaat-huurder doorverwezen worden naar de primaire verhuurder. Deze verwijzing gebeurt via de digitale toepassing, de VMSW wordt niet geacht brieven te versturen of andere acties te ondernemen. Het is van cruciaal belang dat de potentiële kandidaat-huurder zich binnen het gegeven tijdsbestek bij de primaire verhuurder aanmeldt om zijn aanvraag te beoordelen. De stellers van het ontwerpbesluit menen dat een maand een redelijke termijn is. Na die termijn vervalt de aanvraag, maar niets belet dat de persoon zich daarna opnieuw kan inschrijven. Binnen de periode van die maand zal hij echter geen tweede nieuwe aanvraag kunnen initiëren. Als de primaire verhuurder oordeelt dat de potentiële kandidaat-huurder aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet, zal de primaire verhuurder dat melden aan de VMSW en vanaf het moment van beoordeling start de wachttijd van de kandidaat-huurder. De start valt dan ook samen met het moment waarop alle stavingstukken, waaruit blijkt dat de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden ter beschikking van de VMSW zijn. Als de primaire verhuurder oordeelt dat de potentiële kandidaat-huurder niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, kan de persoon tegen de beslissing verhaal indienen bij de toezichthouder.

De VMSW kent een inschrijvingsnummer toe aan de kandidaat-huurder. Het inschrijvingsnummer is uiteraard uniek. Momenteel bestaat het inschrijvingsnummer uit achtereenvolgens het jaartal, de maand en de dag van de inschrijvingsdatum in numerieke vorm, gevolgd door een volgnummer. Het jaar wordt in vier cijfers uitgedrukt, de maand en de dag in twee cijfers en het volgnummer in drie cijfers. Dat volgnummer geeft de chronologische volgorde van de inschrijvingen op die dag weer. Die gegevens worden telkens gescheiden door een punt. De VMSW kan dezelfde of een andere werkwijze hanteren.

Als een kandidatuur wordt gesplitst, zal de VMSW eveneens een nieuw inschrijvingsnummer moeten toekennen als er twee kandidaat-huurders waren en beiden het inschrijvingsnummer wensen te behouden. Het staat de VMSW vrij om een methodiek uit te werken, maar de individueel opgebouwde wachttijd moet in ieder geval behouden blijven in functie van de chronologie.

Ontworpen artikel 6.8

Dit artikel handelt over de schrapping van een kandidatuur uit het centraal inschrijvingsregister en volgt grotendeels dezelfde logica als het huidige reglementaire kader.

Wel zijn er twee bijkomende schrappingsgronden opgenomen:

1. als de kandidaat-huurder overleden is, en er is geen overblijvende kandidaat-huurder;
2. als de kandidaat-huurder een sociale huurder is van wie de huurovereenkomst werd beëindigd door een rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. De schrapping vloeit voort uit de wens van de decreetgever dat in dergelijke gevallen de persoon drie jaar niet mag kandideren voor een sociale huurwoning. In de gevallen dat de persoon al was ingeschreven omwille van een interne mutatie, of omwille van een voorkeur van ligging bij een andere verhuurder, zal de inschrijving met inbegrip van de opgebouwde wachttijd logischerwijze worden geschrapt. De verhuurder kan echter om billijkheidsredenen beslissen de schrapping niet door te voeren op voorwaarde dat het behoud van de inschrijving afhankelijk gemaakt wordt van een begeleidingsovereenkomst tussen de ex-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

De huidige regeling bepaalt dat als bij de controle van de toelatingsvoorwaarden bij een aanbod van een sociale huurwoning blijkt dat de kandidaat-huurder er niet aan voldoet, er maar een schrapping is als de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning. Die voorwaarde wordt niet behouden. Het centraal inschrijvingsregister zal voortaan minstens jaarlijks geactualiseerd worden. De kandidaat-huurders die in de loop van het jaar een aanbod kregen, zullen niet apart worden geactualiseerd. Anders zou dat dubbel werk zijn. Hetzelfde geldt wanneer men niet reageert of een aanbod heeft geweigerd. Dat zal voortaan ook steeds tellen voor de schrappingsgrond, ongeacht of het aanvaarden aanleiding zou hebben gegeven tot een toewijzing. Het zou immers niet rechtvaardig zijn dat iemand die reageert, of het aanbod aanvaardt, geschrapt kan worden, maar iemand die niet reageert of weigert, niet.

De verhuurder voert de schrapping uit in het centraal inschrijvingsregister en brengt de kandidaat-huurder daarvan op de hoogte. Dit is een opdracht voor alle verhuurders en dus niet alleen voor de primaire verhuurder. De kandidaat-huurder kan wel zelf via de digitale toepassing melden dat hij een schrapping wenst te bekomen. De VMSW zal vervolgens de schrapping technisch uitvoeren.

Als een kandidaat-huurder enige tijd geen aanbod van een woning wil krijgen, is het aan de primaire verhuurder om te oordelen over de gegronde redenen van dat verzoek.

Ontworpen artikel 6.9

Dit artikel handelt over de actualisering van het inschrijvingsregister. Jaarlijks zullen alle inschrijvingsvoorwaarden worden nagegaan, dit in tegenstelling tot de huidige actualisering die uitgaat van een tweejaarlijkse toetsing van de inkomensvoorwaarde. In eerste instantie zal de VMSW de authentieke bronnen raadplegen. Als daaruit blijkt dat de persoon nog voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, gebeurt er niets aan het dossier. Als blijkt dat de kandidaat-huurder niet meer voldoet aan één of meer inschrijvingsvoorwaarden, zal de VMSW de primaire verhuurder daarvan op de hoogte brengen, die vervolgens de kandidaat-huurder zal contacteren. Hij zal dan de specifieke inschrijvingsvoorwaarde en eveneens de uitzonderingen op die inschrijvingsvoorwaarde, melden. De verhuurder beslist zelf over de termijn die de kandidaat-huurder heeft om te reageren om in voorkomend geval aan te tonen dat hij wel voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden. Er wordt een delegatie aan de minister ingevoegd zodat als dat nodig is nadere detailregels voor de actualisering kunnen vastgelegd worden.

De kandidaat-huurder kan zijn keuzes altijd wijzigen, dus deze worden niet langer bevestigd door de verhuurder.

In het huidige kader zijn er een aantal kandidaat-huurders die niet reageren bij de tweejaarlijkse actualisatie. Aangenomen wordt, dat ze niet reageren omdat ze niet langer geïnteresseerd zijn. Om dat te ondervangen zal na twee jaar inactiviteit de kandidaat-huurder bevestigd worden of hij zijn inschrijving wenst te behouden.

Ontworpen artikel 6.10

De bevoegdheid van de toezichthouder is grotendeels dezelfde als momenteel is opgenomen in artikel 6.5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Momenteel moet de verhuurder het register ter beschikking houden en kan de toezichthouder een afschrift bekomen. Er wordt nu verduidelijkt dat de toezichthouder toegang heeft tot alle gegevens in het centraal inschrijvingsregister. De toezichthouder zal dus met een eigen sleutel toegang krijgen tot de dossiers en behoeft bijgevolg geen kopie of afschriften meer te ontvangen. Hij kan die nu zelf genereren afhankelijk van zijn specifieke opdracht.

Ontworpen artikel 6.11

Dit artikel handelt over de technische aspecten van het centraal inschrijvingsregister, vooral dan wat betreft de gegevensuitwisseling tussen verhuurder en VMSW. De VMSW zal hiervoor een technisch

reglement uitwerken dat alle modaliteiten omvat over het formaat en de techniek van data-uitwisseling tussen de verhuurder en het centraal inschrijvingsregister.

Artikel 28

Dit artikel brengt enerzijds een aantal juridische-technische wijzingen aan in artikel 6.12 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In het decreet is de specifieke term 'potentiële kandidaat-huurder' opgenomen om personen aan te duiden die zich willen inschrijven voor een sociale huurwoning. De terminologie in artikel 6.12 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 wordt daarmee in overeenstemming gebracht (punten 2° tot en met 6° en 8°). Omdat de verdere uitwerking van de inkomensvoorwaarde opgenomen is in artikel 6.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt de inkomensvoorwaarde in artikel 6.12 geschrapt en worden de bepalingen over de inkomensvoorwaarde gebundeld in artikel 6.13 (punten 1°, 7° en 9°).

Er wordt een vijfde lid toegevoegd aan artikel 6.12 (punt 10°). De VMSW zal een lijst bijhouden van ex-huurders waarvan de huurovereenkomst werd beëindigd door een sociale verhuurder omwille van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van het gehuurde goed. De VMSW heeft die informatie nodig omdat ze moet kunnen nagaan of een potentiële kandidaat-huurder zich kan inschrijven voor een sociale huurwoning. In principe kan hij zich immers niet inschrijven gedurende drie jaar na de datum van het vonnis waarin de vrederechter de huurovereenkomst ontbindt of de opzegging van de huurovereenkomst geldig verklaart. Het is de betrokken verhuurder die de noodzakelijke gegevens bezorgt aan de VMSW, op de wijze die de VMSW zal bepalen. Van zodra de VMSW merkt op basis van het INSZ-nummer dat de potentiële kandidaat-huurder voorkomt op die lijst, zal de persoon zich moeten wenden tot zijn primaire verhuurder om een beoordeling. Als de primaire verhuurder oordeelt dat er billijkheidsredenen voorhanden zijn die een inschrijving mogelijk maken, kan de persoon in kwestie toch ingeschreven worden. De primaire verhuurder kan de inschrijving dan afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

Artikel 29

Dit artikel brengt dezelfde juridische-technische wijzingen aan in artikel 6.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 als in artikel 6.12 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 ('potentiële kandidaat-huurder') (zie toelichting bij artikel 28). Zoals ook toegelicht bij artikel 28, wordt de inkomensvoorwaarde overgeheveld naar artikel 6.13 wat ook nog een aantal aanpassingen aan de verwijzingen in dit artikel vergt.

Artikel 30

Dit artikel brengt dezelfde juridische-technische wijzingen aan in artikel 6.14 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 als in artikel 6.12 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 ('potentiële kandidaat-huurder') (zie toelichting bij artikel 28).

In artikel 6.14, tweede lid, worden de verwijzingen naar het Vlaamse Gewest en België geschrapt. Om discriminatie te vermijden, dienen de uitzonderingen op de onroerende bezitsvoorwaarde immers ook te gelden voor onroerend goederen in het buitenland of in de andere gewesten. In datzelfde lid wordt de zinsnede "en waarvan de ontruiming noodzakelijk is" geschrapt bij de onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning. Er kan immers van uitgegaan worden dat een onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning niet langer geschikt is om te bewonen. In het verleden werd echter vastgesteld dat sommige sociale verhuurders expliciet vereisten dat er een bevel tot ontruiming door de burgemeester was uitgebracht. Om dergelijke interpretatie van de regelgeving te vermijden, wordt die aanpassing aangebracht.

Ten slotte wordt het laatste lid van artikel 6.14 vervangen. Enerzijds wordt die bepaling bondiger verwoord, anderzijds is er ook een inhoudelijke wijziging om de verschillende onderdelen gelijk te behandelen. In de huidige bepaling wordt er voor het besluit op basis van artikel 135 Nieuwe Gemeentewet gekeken naar de datum van het besluit en voor de ongeschikt- en onbewoonbaar op

basis van artikel 3.12 of 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 naar de datum van het onderzoek. In de nieuwe formulering wordt er voor beide gekeken naar de datum van het onderzoek. Ook de foutieve verwijzing naar de woning, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt rechtgezet. Er dient verwezen te worden naar de woning, vermeld in het eerste lid, 1°.

Artikel 31

Dit artikel wijzigt artikel 6.15 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Doordat voortaan de inkomensvoorwaarde gebundeld opgenomen is in artikel 6.13 van het vermelde besluit en geschrapt is in artikel 6.12 van het vermelde besluit dient de verwijzing in het eerste lid van artikel 6.15 van het vermelde besluit te worden aangepast (zie toelichting bij artikel 28 en 29). Daarnaast is ook artikel 6.12 van overeenkomstige toepassing en niet alleen artikel 6.13 en 6.14 van het vermelde besluit. De verwijzing wordt met artikel 6.12 aangevuld.

Artikel 32

Dit artikel vervangt boek 6, deel 4, titel 2, bestaande uit artikel 6.16 tot en met 6.29 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en heeft betrekking op de toewijzingsregels.

Ontworpen artikel 6.16

Dit artikel handelt over de voorwaarde van rationele bezetting en neemt daarbij de bepalingen uit huidig artikel 6.18, tweede, derde, vijfde en zesde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 over. Ook huidig artikel 6.21, tweede lid van het vermelde besluit van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt in dit artikel bijgevoegd, mits een aanpassing. De vermelding naar huidig artikel 4.167 van het vermelde besluit van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt geschrapt, aangezien dat artikel wordt opgeheven.

Ontworpen artikel 6.17

Dit artikel is een overname van huidig artikel 6.19, eerste lid, 1° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en handelt over de absolute voorrangregeling die betrekking heeft op woningen die fysiek aangepast zijn aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking en sociale assistentiewoningen. Het betreft hier het zogenaamde passendheids criterium of het aangepast zijn van de woning.

Ontworpen artikel 6.18

Dit artikel is een overname van huidig artikel 6.21, eerste lid, 1°/1 en derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en handelt over het rekening houden met de verhouding van het actuele besteedbare inkomen van de kandidaat-huurder ten opzichte van de huurprijs bij het toewijzen van een ingehuurde woning.

Ontworpen artikel 6.19

Dit artikel is een overname van huidig artikel 6.22, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en handelt over het voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt die aangepast is aan zijn gezinssamenstelling of aan zijn fysieke gesteldheid of die van één of meer leden van zijn gezin.

Ontworpen artikel 6.20

Dit artikel is een overname van huidig artikel 6.17 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en handelt over het recht om de aangeboden, of een vergelijkbare woning, te bezichtigen.

Ontworpen artikel 6.21

Dit artikel is een overname van huidig artikel 6.16, §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en vormt de rechtsgrond voor het ministerieel besluit waarin de praktische regeling voor de toewijzing van sociale huurwoningen en de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale huurwoningen kan vastgelegd worden.

Ontworpen artikel 6.22

Artikel 170 van het decreet bepaalt dat per werkingsgebied van de woonmaatschappij een toewijzingsraad wordt opgericht. De Vlaamse Regering is belast met het bepalen van de voorwaarden waaronder het werkingsgebied in deelgebieden, met een eigen toewijzingsraad, kan worden opgedeeld en met het vaststellen van de nadere regels voor de opdrachten, samenstelling, werking en besluitvormingsprocedure van de toewijzingsraad.

Dit artikel bepaalt dat de woonmaatschappij het initiatief dient te nemen om een toewijzingsraad op te richten en voor te zitten. De woonmaatschappij kan beslissen om het werkingsgebied op te delen in deelgebieden, waarin ze telkens een eigen toewijzingsraad opricht. De woonmaatschappij kan deze beslissing ook nemen op vraag van de gemeenten in het werkingsgebied. De gemeenten in het werkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad. Daarnaast wordt verwacht dat relevante huisvestings- en welzijnsactoren zichzelf kunnen aanmelden om deel uit te maken van de toewijzingsraad. Om voldoende inzicht te hebben in de lokale context en begeleiding en ondersteuning te kunnen bieden aan kandidaat-huurders die dat nodig hebben, dienen de relevante huisvestings- en welzijnsactoren actief te zijn in het (deel)werkingsgebied van de woonmaatschappij. Er dient te worden gestreefd naar consensus bij de samenstelling van de toewijzingsraad, maar als die er niet is, wordt de uiteindelijke beslissing door de woonmaatschappij genomen. De toezichthouder ziet erop toe dat de woonmaatschappij rekening houdt met een evenwichtige samenstelling.

In dit artikel worden de opdrachten van de toewijzingsraad nader omschreven. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een beleidsmatige opdracht en een operationele opdracht.

De beleidsmatige opdracht krijgt vorm middels de opmaak van een toewijzingsreglement, waarin het ontwerp van de bepalingen met betrekking tot langdurige woonbinding (hetzij de strengere woonbinding met de gemeente, hetzij de langdurige woonbinding met het (deel)werkingsgebied) en de toewijzing aan specifieke doelgroepen, zijn opgenomen. Consensus in de toewijzingsraad is het streefdoel voor wat betreft de strengere woonbinding met de gemeente en de toewijzing aan specifieke doelgroepen. Indien geen consensus over het ontwerp van toewijzingsreglement kan worden bereikt, dan nemen de deelnemende gemeenten binnen de toewijzingsraad een beslissing over het ontwerp. Consensus tussen de deelnemende gemeenten is in ieder geval vereist voor wat betreft het opnemen van de langdurige woonbinding met het (deel)werkingsgebied in het toewijzingsreglement. Elke gemeente in het (deel)werkingsgebied kan tenslotte eigen accenten leggen en het ontwerp amenderen, voor wat betreft de strengere woonbinding en de toewijzingen aan specifieke doelgroepen, alvorens het in de gemeenteraad goed te keuren. In bepaalde gevallen, vermeld in het ontworpen artikel 6.27, §1, derde lid, dient de woonmaatschappij het toewijzingsreglement en het administratief dossier aan de minister te bezorgen. De werkwijze met betrekking tot het vernietigingstoezicht is dezelfde als vermeld in huidig artikel 6.27, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De operationele opdracht van de toewijzingsraad behelst de praktische uitvoering van de toewijzingsregels, vermeld in ontworpen artikel 6.24 en 6.27. De afspraken met betrekking tot deze opdracht moeten in een huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad worden opgenomen.

Ontworpen artikel 6.23

Dit artikel bevat de standaardtoewijzingsregels en licht toe wat verstaan wordt onder 'langdurige woonbinding'. In tegenstelling tot het huidig artikel 6.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt nu een absolute voorrang toegekend aan kandidaat-huurders met lokale binding, hetzij omdat ze de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken inwoner zijn of geweest zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, hetzij omdat ze mantelzorg verlenen of ontvangen van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

Aan de gemeenten in het (deel-)werkingsgebied van de woonmaatschappij wordt toegestaan om een voorrangsbepaling in het toewijzingsreglement op te nemen voor kandidaat-huurders die langer in de gemeente wonen of gewoond hebben waar de toe te wijzen woning gelegen is, dan voorzien is in de standaardbepaling. De gemeente dient het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente moet wonen of gewoond hebben te specificeren in het toewijzingsreglement. Daarnaast kunnen de gemeenten in het (deel-)werkingsgebied gezamenlijk beslissen om een voorrangsbepaling op te nemen in het toewijzingsreglement voor kandidaat-huurders met langdurige woonbinding met het (deel-)werkingsgebied. Deze beslissing dient bij consensus te worden genomen, aangezien ze dient toegepast te worden in alle gemeenten van het (deel-)werkingsgebied.

De bepalingen van huidig artikel 6.16, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffende de verhuring van woningen die deel uitmaken van een woonproject dat gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Financieringsfonds of van Vlabinvest apb, blijven behouden.

Ontworpen artikel 6.24

Dit artikel bepaalt de versnelde toewijzingen en kan worden gezien als een overname van huidig artikel 6.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, met een aantal aanpassingen. De huidige contingentering wordt uitgebreid tot een verplicht aandeel van 20% van het aantal toewijzingen per jaar. Het artikel bepaalt de berekeningswijze. Ook de hoofddoelgroepen aan wie een woning versneld kan worden toegewezen, worden uitgebreid. Een bijkomende groep personen aan wie een woning versneld kan worden toegewezen betreft de personen die in slechte huisvesting wonen. Ook personen die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden, worden opgenomen in het verplicht aandeel. De organisaties die kandidaat-huurders kunnen aanmelden voor versnelde toewijzing blijven ongewijzigd, maar worden aangevuld met organisaties of diensten die door de toewijzingsraad worden aangeduid. Kandidaat-huurders die in slechte huisvesting wonen of die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden, kunnen ook zichzelf aanmelden via de verhuurder of via de gemeente, het OCMW of een dienst die de toewijzingsraad heeft aangeduid.

Het artikel bepaalt ook dat de voorrangregels met betrekking tot woonbinding en het verlenen of ontvangen van mantelzorg niet van toepassing zijn op de versnelde toewijzingen. Er kan ook worden afgeweken van de chronologische volgorde.

Daarnaast wordt de mogelijkheid tot het stellen van begeleidingsvoorwaarden voor een versnelde toewijzing, als vermeld in huidig artikel 6.25, §2, zesde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, opgenomen.

Ontworpen artikel 6.25

Dit artikel verduidelijkt wie zich kan (laten) aanmelden voor een versnelde toewijzing binnen twee van de vijf hoofddoelgroepen, vermeld in ontworpen artikel 6.24, §2. De hoofddoelgroep 'personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden' is geïnspireerd op de huidige onderverdeling in categorieën in het huidige ministerieel besluit van 21 december 2007³. Deze hoofddoelgroep wordt dus verruimd in vergelijking met het huidige reglementaire kader en bepaalt hiermee een ruimere instroom om in te spelen op de vorming van de woonmaatschappijen. Het artikel laat ruimte voor de woonmaatschappij om, na overleg in de toewijzingsraad, te bepalen wanneer kandidaat-huurders in aanmerking komen om via deze subdoelgroep te worden aangemeld. Deze informatie wordt opgenomen in het interne huurreglement.

De hoofddoelgroep 'personen die in slechte huisvesting wonen' wordt onderverdeeld in drie subdoelgroepen. Het betreffen kandidaat-huurders die in slechte huisvesting wonen en aan wie via huidig artikel 6.19, eerste lid, 8°, en 9° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en huidig artikel 4, §1,3°, b) van het ministerieel besluit van 21 december 2007 met voorrang een woning toegewezen wordt. Het artikel bepaalt ook wanneer kandidaat-huurders in aanmerking komen om via deze

³ Ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van Iboek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

subdoelgroepen te worden aangemeld. De voorwaarde dat een kandidaat-huurder na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning niet langer tot de doelgroep behoort, blijft ongewijzigd.

De hoofddoelgroepen 'jongeren die met begeleiding zelfstandig wonen of gaan wonen' en 'personen met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig wonen of gaan wonen' worden niet verder onderverdeeld in subdoelgroepen. Het behoort tot de expertise van de diensten die deze kandidaat-huurders ondersteunen om te bepalen of zij daadwerkelijk tot de hoofddoelgroepen behoren.

De hoofddoelgroep 'personen die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden' betreft een klein aandeel toewijzingen voor uitzonderlijke situaties, die mogelijks niet gevat kunnen worden via de andere instroommogelijkheden. Omwille van de bijzondere omstandigheden waar de kandidaat-huurder zich in bevindt, wordt deze hoofddoelgroep niet onderverdeeld in subdoelgroepen en gaat het om individuele inschattingen van de specifieke woonnood. Het betreffen bijvoorbeeld personen die snel gehuisvest moeten worden omwille van intrafamiliaal geweld. Het komt aan de toewijzingsraad of de actor(en) die zij daartoe aanduidt, om te bepalen of men in aanmerking komt.

Ontworpen artikel 6.26

Dit artikel bepaalt dat een verdeling kan worden vastgelegd van het percentage over de doelgroepen aan wie versneld een woning kan worden toegewezen. Om voldoende inzicht te krijgen in de lokale noden is het van belang dat de woonmaatschappij deze verdeelsleutel bepaalt na overleg in de toewijzingsraad.

Daarnaast bepaalt het artikel dat de woonmaatschappij, na overleg in de toewijzingsraad, de voorwaarden waaronder men behoort tot de subdoelgroepen binnen de doelgroep 'personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden' kan verfijnen. Op die manier kunnen lokaal afspraken gemaakt worden over bijvoorbeeld de duur van de periode waarbij men bij familie of vrienden verblijft.

Tenslotte bepaalt het artikel dat binnen de hoofddoelgroepen een volgorde kan worden bepaald waarin de kandidaturen worden behandeld. Hierbij krijgt de woonmaatschappij de keuze: het is mogelijk om de kandidaat-huurders chronologisch of op basis van de meest precaire woonnoden een woning toe te wijzen. In het tweede geval worden de woonnoden individueel beoordeeld. De woonmaatschappij bepaalt de volgorde na overleg in de toewijzingsraad. De aanvragen kunnen ook gespreid in de tijd behandeld worden.

Deze beslissingen worden opgenomen in het interne huurreglement. Op basis van deze beslissingen kan de toewijzingsraad, of een actor die daartoe werd aangeduid, volgens de werkwijze bepaald in het huishoudelijk reglement, wanneer een woning vrij komt, een kandidaat-huurder naar voor schuiven. De verhuurder neemt vervolgens een gemotiveerde beslissing.

Ontworpen artikel 6.27

Dit artikel regelt de toewijzing aan kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep en kan dus gezien worden als een overname van huidig artikel 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De huidige contingentering blijft ongewijzigd. Het betreft een aandeel van maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente. De werkwijze met betrekking tot het afbakenen van de doelgroepen is gewijzigd. Er is een lijst van doelgroepen opgenomen in het ontwerpbesluit. Het betreffen doelgroepen waarvan wordt aangenomen dat de specifieke noden globaal gekend zijn.

Het bepalen van de doelgroepen en het corresponderende aandeel van het patrimonium voor deze doelgroepen gebeurt op basis van de lokale noden, net als in de huidige reglementering, en gebeurt in functie van het lokaal beleid en op basis van de beschikbare informatie over het aantal kandidaat-huurders die tot de afgebakende doelgroepen kunnen behoren. De toewijzingsraad functioneert als

forum waar actoren en gemeenten in het (deel)werkingsgebied hun aanpak en beleid kunnen afstemmen. Bij het opmaken van het ontwerp van toewijzingsreglement streeft de toewijzingsraad naar consensus. Als er geen consensus is, beslissen de deelnemende gemeenten van de toewijzingsraad over het ontwerp.

Als democratisch gelegitimeerd bestuur heeft de gemeente bovendien het laatste woord wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied. Het staat de gemeenten dan ook vrij om het ontwerp van toewijzingsreglement aan te passen en vervolgens goed te keuren.

In het toewijzingsreglement wordt opgenomen aan welke specifieke doelgroepen men met voorrang woningen wenst toe te wijzen of woningen wenst voor te behouden. Deze voorrangsbepalingen worden in het toewijzingsreglement beknopt gemotiveerd. Als wordt afgeweken van een chronologische volgorde bij toewijzing binnen deze doelgroepen, dan wordt dat ook opgenomen in het toewijzingsreglement. Tenslotte wordt ook het percentage voorbehouden woningen of woningen die met voorrang worden toegewezen, opgenomen in het toewijzingsreglement.

Alleen als een gemeente woningen met voorrang wil toewijzen of voorbehouden aan doelgroepen die niet opgenomen zijn in de lijst, dienen het toewijzingsreglement en een doelgroepenplan aan de minister te worden voorgelegd.

De voorwaarde uit huidig artikel 6.29, §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, van het vermelde besluit, die de verhuurder kan stellen met betrekking tot het voorzien van begeleidende maatregelen door een welzijns- of gezondheidsvoorziening, wordt ongewijzigd overgenomen.

Ontworpen artikel 6.28

Dit artikel bevat de voorrangsbepalingen die de verhuurder kan/moet toepassen met betrekking tot de interne mutaties en een aantal bijzondere toewijzingen.

Dit artikel groepeerde de voorrangsbepalingen uit huidig artikel 6.19, eerste lid, 2° tot en met 7°, huidig artikel 6.43, §1, tweede lid (herhuisvesting) en huidig artikel 6.65, eerste lid (onderbezette woning), van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en voegt daar de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt aan toe.

Het betreft meer bepaald de interne mutaties wegens dwingende redenen en nog een aantal bijzondere toewijzingen.

De interne mutaties wegens dwingende redenen zijn:

- 1) de kandidaat-huurder die woont in een sociale huurwoning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (huidig artikel 6.19, eerste lid, 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021);
- 2) de kandidaat-huurder die woont in een sociale huurwoning en die moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning omdat de sociale huurwoning die aangepast was aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft (huidig artikel 6.19, eerste lid, 3°, van het vermelde besluit);
- 3) de kandidaat-huurder die woont in een sociale assistentiewoning en die moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning omdat de sociale assistentiewoning niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is (huidig artikel 6.19, eerste lid, 3°, van het vermelde besluit);
- 4) de kandidaat-huurder die woont in een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet (huidig artikel 6.19, eerste lid, 6° van het vermelde besluit);

- 5) de kandidaat-huurder die woont in een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting en die vooraf zijn gezinshereniging heeft gemeld en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet (huidig artikel 6.19, eerste lid, 6° van het vermelde besluit) (zie toelichting bij artikel 26);
- 6) de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt;
- 7) de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is (huidig artikel 6.65, derde lid van het vermelde besluit (zie toelichting bij artikel 51);
- 8) de kandidaat-huurder die herhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht (huidig artikel 6.43, §1, tweede lid van het vermelde besluit) (zie toelichting bij artikel 38).

De bijzondere toewijzingen betreffen:

- 1) de kandidaat-huurder van wie het verhaal bij de toezichthouder als gegrond werd beoordeeld, (huidig artikel 6.19, eerste lid, 4°, van het vermelde besluit);
- 2) de kandidaat-huurder, en die conform artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de voormelde codex, moet worden gehuisvest (huidig artikel 6.19, eerste lid, 54°, van het vermelde besluit);
- 3) de kandidaat-huurder die vooraf zijn gezinshereniging heeft gemeld en zijn wachttijd voor een sociale huurwoning die voldoet aan zijn gezinssamenstelling zoals na de gezinshereniging, heeft doorlopen (huidig artikel 6.19, eerste lid, 7° van het vermelde besluit) (zie toelichting bij artikel 26).

Er wordt nog gepreciseerd dat de verhuurder een aantal voorrang achtereenvolgens moet toepassen, maar dat hij de volgende voorrang absoluut kan laten gelden:

- 1) de voorrang in het kader van sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden, of als de sociale huurwoning wordt verkocht
- 2) de voorrang in het kader van de aanpak van onderbezetting
- 3) de voorrang voor een kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

De voorrangsregeling zoals die opgenomen is in het huidige boek 6, wordt op die manier behouden.

Ontworpen artikel 6.29

Dit artikel is een overname van huidig artikel 6.24 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bepaalt onder welke voorwaarden de verhuurder de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder gemotiveerd kan weigeren. Deze voorwaarden blijven ongewijzigd.

Artikel 33

Dit artikel brengt dezelfde juridische-technische wijzingen aan in artikel 6.30 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 als in artikel 6.12 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 (zie toelichting bij artikel 28).

Daarnaast wordt de verwijzing naar de voorrang als het verhaal ontvankelijk en gegrond wordt geacht, aangepast. Die voorrang is door dit ontwerpbesluit voortaan opgenomen in ontworpen artikel 6.28, eerste lid, 3°.

Er wordt tenslotte toegevoegd dat naast een aangetekende brief, het verhaal ook kan ingediend worden via de digitale toepassing, vermeld in ontworpen artikel 6.6, §1, eerste lid (zie toelichting bij artikel 27).

Artikel 34

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 6.35 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel handelt over de basisbegeleidingstaken die een verhuurder op zich moet nemen.

Eenzijds worden een aantal louter terminologische wijzigingen aangebracht. In het decreet is de specifieke term 'potentiële kandidaat-huurder' opgenomen om personen aan te duiden die zich willen inschrijven voor een sociale huurwoning. De terminologie in artikel 6.35 wordt daarmee in overeenstemming gebracht.

Anderzijds dient de bepaling die stelt dat sociale verhuurkantoren naast de basisbegeleidingstaken, bijzondere aandacht besteden aan de individuele begeleiding en ondersteuning van de huurders, met het oog op het verbeteren van hun woon- en leefomstandigheden en het bevorderen van hun zelfredzaamheid aangepast te worden in het kader van de omvorming van de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot één woonmaatschappij. Omdat er wordt vanuit gegaan dat vooral de kandidaat-huurders die instromen via de versnelde toewijzingen (zie toelichting bij artikel 32 (ontworpen artikel 6.24)), overeenstemmen met de huidige instroom bij de sociale verhuurkantoren, wordt er bepaald dat voor die meer kwetsbare doelgroep met meer begeleidingsnoden, de extra begeleidingstaken worden voorzien.

Artikel 35

Met dit artikel worden twee leden van artikel 6.37 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgeheven. Aangezien het private huurrecht een aanvullende werking heeft (zie artikel 6.2, tweede lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021) en de sociale huurreglementering op het vlak van dringende herstellingen niet afwijkt van de private huurwetgeving, dienen deze bepalingen te worden geschrapt om verwarring te voorkomen dat er toch een verschil zou zijn.

Artikel 36

Dit artikel wijzigt artikel 6.38 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Omdat de taalkennisvereiste een niveau hoger is geschakeld, wordt ook de termijn verlengd voor de huurder om aan die huurdersverplichting te kunnen voldoen. In plaats van één jaar zal de huurder twee jaar de tijd hebben om de basistaalvaardigheid Nederlands onder de knie te krijgen (zie ook algemene toelichting - punt 4).

Verder is een aanpassing van het artikel nodig aangezien niet langer met de zogenaamde 'snelst' zal worden gewerkt. De verhuurder zal niet langer de bevoegdheid hebben om in naam van de organisatie die belast is met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid vast te stellen dat een persoon voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands. In het tweede lid van artikel 6.38 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 dient bijgevolg de zinsnede "of hij stelde met toepassing van artikel 6.39 vast" te worden opgeheven.

Daarnaast werden de documenten die kunnen aantonen dat aan de taalkennisvereiste voldaan is, gescreend op hun accuraatheid. Deze screening maakte een paar aanpassingen noodzakelijk. Zo wordt het bewijs uitgereikt door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, correcter geformuleerd en wordt het bewijs uitgereikt door de gewestelijke diensten voor beroepsopleiding en arbeidsbemiddeling geschrapt omdat zij dat bewijs niet kunnen voorleggen. Zeker nu het vereiste taalniveau verhoogd wordt naar A2, kunnen die diensten dat niet precies meten. De bemiddelaars en instructeurs doen wel een inschatting op basis van de talige vereisten van een opleiding en een job maar die taalinschatting heeft geen maatschappelijke doeleinden, zoals het huren van een woning, converseren met burens, enzovoort. De diensten maken ook geen gebruik van gestandaardiseerde testen.

Ten slotte wordt in het laatste lid van artikel 6.38 verduidelijkt dat de verhuurder de toezichthouder moet verwittigen dat de huurder zijn taalkennisverplichting niet heeft nagekomen tenzij hij uitstel heeft gekregen. In de huidige bepaling wordt alleen over de vrijstelling gesproken.

Artikel 37

Dit artikel vervangt artikel 6.39 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Aangezien niet langer met de zogenaamde 'sneltest' zal worden gewerkt voor het vaststellen van de basistaalvaardigheid Nederlands, worden deze bepalingen opgeheven. De organisatie die belast is met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid hoeft niet langer op verzoek aan de verhuurder of zijn gemachtigde de bevoegdheid te verlenen om in haar naam vast te stellen dat een persoon voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands.

Het vervangen artikel geeft uitvoering aan artikel 6.20, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en definieert wie wordt verstaan onder een 'niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel' en wie de huurdersverplichting 'ingeschreven zijn bij VDAB' dus moet naleven. Het artikel bevat uitzonderingsvoorwaarden. Deze uitzonderingsvoorwaarden kunnen tijdelijk (bv. arbeidsongeschiktheid) of definitief (bv. een erkende handicap) zijn. Het artikel bepaalt dat de minister zal bepalen op welke wijze de huurder kan aantonen dat hij behoort tot de uitzonderingen. Het vervangen artikel bepaalt verder dat de verhuurder op het moment van de toewijzing, en vervolgens met een driejaarlijkse controle, nagaat of de huurder voldoet aan de huurdersverplichting. Aangezien de situatie van huurders doorheen de tijd kan wijzigen, is een controle op gezette tijdstippen vereist. Een administratieve geldboete kan door de toezichthouder worden opgelegd als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting.

Artikel 38

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 6.43 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De bepaling in paragraaf 1 van artikel 6.43 over de mogelijkheid om af te wijken van alle toewijzingsregels wordt hier opgeheven en wordt opgenomen in ontworpen artikel 6.28, tweede lid (zie toelichting bij artikel 32).

Daarnaast wordt de mogelijkheid ingeschreven om tijdens renovatiewerken huurders tijdelijk te herhuisvesten in mobiele woonunits. 'Mobiele woonunit' wordt gedefinieerd als een woonvorm die gekenmerkt is door flexibiliteit en verplaatsbaarheid en die bestemd is voor tijdelijke bewoning. Momenteel werken al een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen met dergelijke mobiele woonunits, maar dit is strikt gezien niet voorzien in de regelgeving. Een woning wordt in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gedefinieerd als een onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande (art. 1.3, §1, eerste lid, 66°). Onroerende goederen zijn onroerend door hun aard, door hun bestemming of door het voorwerp waarop ze betrekking hebben.⁴ Goederen onroerend door hun aard zijn, naast de grond, voorwerpen die duurzaam en gewoonlijk met de gronderven en gebouwen verbonden zijn of erin vastzitten. Het gaat over al wat rechtstreeks of onrechtstreeks, op natuurlijke of kunstmatige wijze met de grond verenigd is en daaraan zijn nut ontleent. Een gebouw is onroerend van aard als de constructie zodanig aan de grond vastzit, dat het niet zonder schade kan worden verplaatst of verwijderd.

Omwille van de moderne technieken waardoor bijna alles kan worden verplaatst, wordt ook rekening gehouden met een subjectief criterium, nl. de bedoeling van de partijen om de goederen op duurzame wijze met de grond te verbinden.⁵ Het begrip onroerend goed werd dus in de loop van de tijd ruimer ingevuld: de theoretische verplaatsbaarheid van een gebouw of werk sluit niet langer uit dat dit gebouw of werk onroerend uit zijn aard is, als de partijen de bedoeling hebben om het gebouw of werk op duurzame wijze ter plaatse te laten.⁶ De gemakkelijke verplaatsbaarheid van een wooncontainer sluit dus niet uit dat deze als onroerend kan worden beschouwd, wanneer de wooncontainer bestemd is om duurzaam op een bepaalde plaats te blijven en aldaar verbonden is

⁴ Artikel 3.47 BW

⁵ Cass. 15 september 1988, *Arr.Cass.* 1988-89, 60, *RW*1988-89, 879, *TBBR* 1990, 211 met noot J. KOKELENBERG.

⁶ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht, Deel II. Zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, p. 14, nr. 30.

met de grond.⁷ Maar in het kader van een renovatieproject is het net de uitdrukkelijke bedoeling om de woonunit na verloop van tijd te verplaatsen, dus het subjectief criterium speelt hier niet. Volgens de huidige stand van de regelgeving, zijn deze mobiele woonunits bijgevolg niet te kwalificeren als woningen.

De mobiele wooncontainers moeten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 3.1, §1, vierde lid). Op die manier worden de sociale huurders die in een mobiele woonunit worden geherhuisvest niet minder gunstig behandeld dan sociale huurders die tijdelijk worden geherhuisvest in een andere sociale huurwoning.

Voor de huurprijsberekening wordt een onderscheid gemaakt tussen een gehuurde mobiele woonunit en een mobiele woonunit waarover de verhuurder een zakelijk recht beschikt (eigendom, erfpacht). Als het gaat om een gehuurde mobiele woonunit, zal die huurprijs worden doorgerekend aan de sociale huurder, geplafonneerd tot de huurprijs die de huurder betaalde voor de woning die gerenoveerd wordt. Als het gaat om een mobiele woonunit waarop de verhuurder een zakelijk recht heeft, kan hij de huurprijs zelf bepalen en wordt deze ook geplafonneerd tot de huurprijs die de huurder betaalde voor de woning die gerenoveerd wordt.

In paragraaf 3, eerste lid van artikel 6.43 wordt een louter taalkundige fout rechtgezet ('te keren' zijn overbodige woorden in de zin). In paragraaf 3, tweede lid en paragraaf 4, eerste lid van artikel 6.43 dient telkens de verwijzing te worden aangepast omdat de keuzemogelijkheid van de kandidaat-huurder niet langer in artikel 6.8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaald is, maar wel in ontworpen artikel 6.5, §2, derde lid, 1°, 2° en 3° (zie toelichting bij artikel 27).

Artikel 39

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 6.44 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De keuzemogelijkheid van de kandidaat-huurder zal na de wijziging door dit ontwerpbesluit niet langer in artikel 6.8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaald zijn, maar wel in ontworpen artikel 6.5, §2, derde lid, 1°, 2° en 3° (zie toelichting bij artikel 27).

Artikel 40

Dit artikel past het opschrift van hoofdstuk 1, titel 1, deel 9 van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen zullen worden omgevormd tot woonmaatschappijen waardoor het opschrift niet meer correct is. Voortaan zal voor de huurprijsberekening een onderscheid gemaakt worden tussen:

- woningen waarop de verhuurder een zakelijk recht heeft en sociaal verhuurt (huidige huurprijsberekening sociale huisvestingsmaatschappijen)
- woningen die de verhuurder inhuurt en sociaal onderverhuurt (huidige huurprijsberekening van de sociale verhuurkantoren)

Artikel 41

Dit artikel brengt een legistische aanpassing aan in artikel 6.46, derde en vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex van 2021. De inhoud van artikel 6.79, §2 zal door dit ontwerpbesluit verplaatst worden naar artikel 6.3/1, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 (zie toelichting bij artikel 24). Bijgevolg dient de verwijzing te worden aangepast.

Artikel 42

Dit artikel brengt een rechtzetting aan in artikel 6.52 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021. Als de huurder en de meerderjarige gezinsleden niet beschikken over een referentie-inkomen, neemt de verhuurder het huidige inkomen in aanmerking om de huurprijs te berekenen. Net zoals bij de bepaling van het referentie-inkomen is het de bedoeling dat bij de bepaling van het huidige inkomen geen rekening wordt gehouden met het inkomen van een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1,

⁷ Cass. 14 mei 2020, F.18.0164.N, *TBO* 2020, 358.

eerste lid, 4°, a) of b), van het vermelde besluit en moet het inkomen van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, volledig of gedeeltelijk vrijgesteld worden. In huidig artikel 6.52, zesde lid, van het vermelde besluit zijn deze bijkomende regels niet opgenomen. Met dit artikel wordt dat hiaat opgevuld.

Artikel 43

Dit artikel past het opschrift van hoofdstuk 2, titel 1, deel 9 van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen zullen worden omgevormd tot woonmaatschappijen waardoor het opschrift niet meer correct is. In plaats van te spreken van sociale huurwoningen die het SVK verhuurt of onderverhuurt, zal er voortaan gesproken worden van ingehuurde sociale huurwoningen.

Artikel 44

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 6.56 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verwijzing naar "het SVK" in het eerste lid van artikel 6.56 wordt vervangen door 'de verhuurder' aangezien sociale verhuurkantoren samen met sociale huisvestingsmaatschappijen omgevormd worden tot woonmaatschappijen.

De specifieke regeling voor woningen in eigendom van het SVK of waarover het SVK krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikt, wordt opgeheven. De huurprijsberekening voor die woningen zal voortaan gebeuren volgens de huidige huurprijsberekening, vermeld in artikel 6.46 tot en met 6.55 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor de bestaande huurovereenkomsten wordt een overgangsperiode bepaald die geïnspireerd is op artikel 7.51, §2.

Artikel 45

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 6.57 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Huidig artikel 6.57 bepaalt dat er een onderbezettingsvergoeding dient te worden betaald door de huurder die een onderbezette woning bewoont en die tweemaal een 'gepaste woning' weigert. In het eerste lid wordt vermeld dat dat artikel niet van toepassing is op huurders die een huurovereenkomst hebben met een sociaal verhuurkantoor. Deze bepaling wordt opgeheven omdat het een overbodige bepaling is, want een huurder kan geen huurovereenkomsten van onbepaalde duur sluiten of gesloten hebben met een sociaal verhuurkantoor. Gezien de bepaling kan worden opgeheven, hoeft er geen aanpassing te worden gedaan in het kader van de omvorming van de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot één woonmaatschappij.

Daarnaast wordt het tweede lid van artikel 6.57 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in overeenstemming gebracht met artikel 6.28, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals dat zal worden gewijzigd door het decreet. Een huurovereenkomst van onbepaalde duur komt in de nieuwe benadering overeen met een woonrecht van onbepaalde duur.

Artikel 46

Dit artikel past het eerste lid van artikel 6.59 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Gelet op de omvorming van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen kan er niet langer gesproken worden van 'SVK's en is het aangewezen te spreken over ingehuurde woningen.

Artikel 47

Dit artikel past artikel 6.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. In het huidig artikel 6.61 wordt voor de huurwaarborg een onderscheid gemaakt tussen het sociaal verhuurkantoor en de andere sociale verhuurders. Maar gelet op de omvorming van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen wordt het onderscheid opgeheven en zullen zowel huurders van ingehuurde woningen als huurders van woningen waarover de verhuurder een zakelijk recht heeft dezelfde mogelijkheden hebben om een huurwaarborg te stellen.

Artikel 48

Dit artikel past artikel 6.62 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. De schriftelijke borgstelling van het OCMW wordt al gevat onder artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 waarnaar verwezen wordt in artikel 6.61, §1, eerste lid. Het is bijgevolg een overbodige bepaling die geschrapt kan worden.

Artikel 49

Dit artikel brengt het opschrift van deel 10 van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in overeenstemming met deel 10 van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er zal voortaan gesproken worden van de duur en einde van het woonrecht en niet zozeer duur en einde van de huurovereenkomst. Het uitgangspunt is dat iedere huurder die een sociale huurwoning toegewezen krijgt, een woonrecht heeft van minstens negen jaar.

Artikel 50

Dit artikel past artikel 6.64 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Het eerste lid wordt opgeheven omdat het zonder voorwerp is geworden. Het voert artikel 6.28, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 uit, met name het vaststellen van de datum vanaf wanneer de huurovereenkomsten van negen jaar werden ingevoerd. Die datum met name 1 maart 2017 is nu al verwerkt in de nieuwe bepalingen die het decreet zal invoeren. Zo bepaalt artikel 6.28, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals ontworpen door het vermeld decreet: *“Een huurder heeft een woonrecht van onbepaalde duur als hij met de verhuurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft gesloten vóór 1 maart 2017. Die huurder behoudt het woonrecht van onbepaalde duur als hij verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of, in het kader van gedwongen herhuisvesting wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder”*. De andere huurders die een huurovereenkomst sloten vanaf 1 maart 2017 hebben een woonrecht van negen jaar (eventueel verlengbaar).

Het tweede lid van artikel 6.64 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt in overeenstemming gebracht met artikel 6.28, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals dat zal worden gewijzigd door het decreet.

Artikel 51

Dit artikel past artikel 6.65 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Het eerste lid van artikel 6.65 wordt opgeheven omdat het niet meer relevant is in het licht van de aanpassingen door het decreet (zie nieuw ontworpen deel 10 van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen). Er wordt niet langer een onderscheid gemaakt voor de aanpak onderbezetting tussen woningen die ingehuurd worden (de voormalige SVK-woningen) en de andere woningen. Ook de huurovereenkomsten voor ingehuurde woningen zullen worden opgezegd als het gaat om een onderbezette woning en als de voorwaarden vervuld zijn. De inhoud van het derde lid van artikel 6.65 wordt verplaatst naar ontworpen artikel 6.28, eerste lid, 8° (zie toelichting bij artikel 32). In het tweede, zesde en zevende lid worden verwijzingen aangepast om enerzijds in overeenstemming te zijn met de nieuwe ontworpen bepalingen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en anderzijds met de opheffing van het eerste en derde lid.

Artikel 52

Dit artikel past artikel 6.66 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Er zijn een aantal verwijzingen die in overeenstemming worden gebracht met de nieuwe bepalingen, ingevoegd door het decreet.

Artikel 53

Dit artikel past het opschrift van titel 4 van deel 10 van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Het is juridisch correcter te spreken van beëindiging van rechtswege dan van ontbinding van rechtswege.

Artikel 54

Dit artikel past artikel 6.69 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Dit artikel handelt over de ontruiming van de woning als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd bij het overlijden van de langstlevende huurder en er is geen bewoner over. De bepaling dat de verhuurder de erfgenamen moet verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen en dat ze daarvoor beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek wordt geschrapt en in overeenstemming gebracht met de regeling van het privaat woninghuurrecht (aanvullende werking). De woning moet ontruimd zijn bij de beëindiging van de huurovereenkomst (de huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen (art. 6.35, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021)). De regeling dat de verhuurder de sociale huurwoning zelf kan ontruimen als de ontruiming niet gebeurd is, en dat hij daarvoor aantoonbare ontruimings- en opslagkosten aan de erfgenamen kan aanrekenen, blijft behouden. Verhuurders kunnen bijgevolg kiezen of ze gebruik maken van artikel 6.69 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 of van artikel 42, §2, derde tot en met zesde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet dat aanvullend van toepassing is (een curator van de inboedel aanstellen via de vrederechter).

Artikel 55

Dit artikel vervangt artikel 6.71 tot en met 6.75 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en heeft betrekking op de verhuring buiten het sociale huurstelsel.

Naar aanleiding van de wijzigingen aan de verhuring buiten het sociale huurstelsel wordt boek 6, deel 11 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 herschikt. Omwille van de leesbaarheid worden de verschillende mogelijkheden om buiten het sociale huurstelsel te verhuren elk ondergebracht in een afzonderlijk artikel.

Dit geeft de volgende structuur:

- Artikel 6.71: verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op de huisvesting van een bijzondere doelgroep, als wordt aangetoond dat die verhuring niet mogelijk is binnen het sociale huurstelsel.
- Artikel 6.72: verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren.
- Artikel 6.73: verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid.
- Artikel 6.74: verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie, sloop of verkoop.
- Artikel 6.74/1: verhuring buiten het sociale huurstelsel aan huisbewaarders.
- Artikel 6.74/2: verhuring buiten het sociale huurstelsel aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen.
- Artikel 6.74/3: verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op de bevordering van de bewonersparticipatie.
- Artikel 6.75: algemene bepaling met betrekking tot de verhuring buiten het sociale huurstelsel, met name de beperking van het aantal verhuringen buiten het sociale huurstelsel.

Ontworpen artikel 6.71

Dit artikel is een overname van huidig artikel 6.73, mits een paar aanpassingen, en handelt over de verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op de huisvesting van een bijzondere doelgroep. Zo wordt de voorwaarde dat die verhuring slechts mogelijk is als de gemeente bevestigt dat de verhuring in overeenstemming is met het lokale doelgroepenbeleid geschrapt. Die voorwaarde is een administratieve last die geen meerwaarde vormt en in de praktijk vaak dode letter blijkt te zijn. Gelet op het maximumpercentage van 1% verhuringen buiten het sociaal huurstelsel, dat op zijn beurt nog eens verdeeld wordt over de verschillende doeleinden van verhuringen buiten het sociale huurstelsel, gaat het hier over een klein aantal verhuringen.

Ook de voorwaarde, vermeld in huidig artikel 6.73, §1, eerste lid, 3°, wordt niet overgenomen in het ontworpen artikel 6.71 omdat die voorwaarde vervat zit in het ontworpen artikel 6.71, §3, tweede en vierde lid.

Ten slotte wordt het begrip 'groepsgebouw' gedefinieerd om eventuele onduidelijkheid daarover weg te nemen.

Ontworpen artikel 6.72

In dit artikel worden de bepalingen die verband houden met verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren, gegroepeerd. Het betreft huidig artikel 6.71, eerste lid, 2° en 6.72, §2, eerste lid. In principe is de tijdelijke opvang voor maximaal zes maanden. In uitzonderlijke omstandigheden kan de opvang worden verlengd. Er wordt gepreciseerd dat de intermediaire instelling die bijzondere omstandigheden dient te motiveren. In de huidige tekst wordt het in het midden gelaten wie het moet motiveren.

Huidig artikel 6.73, §2 wordt niet overgenomen. Die bepaling stelt dat als de tijdelijke opvang langer dan zes maanden duurt, de huurprijs vanaf de zevende maand voor de onderhuurder die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen, vermeld in artikel 6.12, 6.13 en 6.14, herberekend en aangepast wordt volgens de huurprijsberekening die van toepassing is op de verhuurder. Die bepaling zorgt niet alleen voor grote administratieve last maar kan ook ongewenste effecten hebben. Bij een herberekening zullen de meeste onderhuurders minder huurgeld moeten betalen, wat hen niet zal aansporen actief op zoek te gaan naar een andere woonoplossing. Het is bovendien ook niet logisch dat als men langer verblijft dan wat in principe voorzien is, men een lagere huurprijs zal moeten betalen.

Ontworpen artikel 6.73

In dit artikel worden de bepalingen die verband houden met verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid, gegroepeerd. Het betreft huidig artikel 6.71, eerste lid, 4° en 6.72, §2, eerste lid. De voorwaarde, vermeld in huidig artikel 6.73, §3, wordt niet overgenomen. Die voorwaarde houdt in dat die verhuring slechts mogelijk is als de gemeente bevestigt dat de verhuring het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid als doeleinde heeft. Die voorwaarde is een administratieve last die geen meerwaarde vormt en in de praktijk vaak dode letter is.

Ontworpen artikel 6.74

Het decreet wijzigt de decretale basis voor het beheer van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop, renovatie of verkoop (nieuw artikel 6.36, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). In de nieuwe structuur van deel 11 van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 komen de uitvoeringsbepalingen daarvoor in artikel 6.74. De nieuwe regeling combineert de flexibiliteit van de verhuring met duidelijke regels en voldoende bescherming voor de bewoner (zie ook algemene toelichting - punt 5).

Om van het leegstandsbeheer een succes te maken en de tijdelijke leegstand van sociale huurwoningen terug te dringen, is het belangrijk dat de VMSW de sociale verhuurders voldoende ondersteuning biedt. Het is aangewezen dat een specifiek traject wordt opgestart met sociale verhuurders en leegstandsbeheerders waarin wordt nagegaan onder welke voorwaarden dit regelgevend kader optimaal kan functioneren (bv. welke termijn is noodzakelijk opdat de leegstandsbeheerder een goed project kan uitwerken, welke huurprijs is redelijk en laat de leegstandsbeheerder toe voldoende te investeren in de woningkwaliteit, hoe volgt de sociale verhuurder de aan de leegstandsbeheerder verhuurde woningen op,...). Dit participatief proces kan uitmonden in een praktisch draaiboek op basis waarvan het nieuwe regelgevend kader vlot kan worden toegepast in de praktijk.

Ontworpen paragraaf 1 regelt de huurrelatie tussen ofwel de sociale verhuurder en de huurder, ofwel enerzijds de sociale verhuurder en de hoofdhuurder en anderzijds de hoofdhuurder en de onderhuurder.

In de eerste plaats worden voor de leesbaarheid van de paragraaf vier begrippen gedefinieerd. Deze spreken voor zich.

Vanaf de datum van inwerkingtreding van artikel 193 van het decreet bepaalt artikel 6.36, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat sociale verhuurders sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop, renovatie of verkoop, kunnen verhuren buiten het sociale huurstelsel aan bepaalde organisaties (openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of daarvoor erkende instanties) of aan natuurlijke personen.

- wordt er verhuurd aan een organisatie, kan deze de woning zelf gebruiken (bv. als ontmoetingslokaal of atelier) of kan deze de woning onderverhuren.
 - De eventuele onderverhuring gebeurt ofwel aan een natuurlijke persoon, ofwel aan een andere organisatie.
 - De natuurlijke persoon zal deze woning ofwel als zijn hoofdverblijfplaats gebruiken, ofwel als niet-hoofdverblijfplaats (bv. studenten of buitenlandse arbeidskrachten. Voor deze laatste categorie zal steeds moeten worden nagegaan of zij tijdens hun verblijf in België hier hun hoofdverblijfplaats hebben, dan wel dat zij deze blijven hebben in hun thuisland⁸).
 - De andere organisatie zal de deze woning gebruiken als ontmoetingslokaal, atelier, co-workingruimte, ...;
- wordt er rechtstreeks verhuurd aan een natuurlijke persoon, zal deze de woning ofwel als zijn hoofdverblijfplaats gebruiken, ofwel als niet-hoofdverblijfplaats (bv. studenten of buitenlandse arbeidskrachten – zie hierboven). De rechtstreekse verhuring aan een natuurlijke persoon is een nieuwe mogelijkheid die is opgenomen in het nieuwe artikel 6.36, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het is geenszins een verplichting voor de sociale verhuurder. Wanneer de sociale verhuurder rechtstreeks zou verhuren aan natuurlijke personen die behoren tot de doelgroep van het sociale huurstelsel en deze personen ook als kandidaat-huurder staan ingeschreven, doet het sluiten van een tijdelijke huurovereenkomst met deze personen geen afbreuk aan hun plaats op de wachtlijst. Het sluiten van de tijdelijke huurovereenkomst kan dus niet worden beschouwd als een toewijzing van een sociale huurwoning op basis waarvan zij worden geschrapd als kandidaat-huurder.

Het regelgevend kader dat van toepassing is op de huurovereenkomst of op de hoofd- en onderhuurovereenkomst, is afhankelijk van het uiteindelijke gebruik van de woning.

- In de gevallen waarin er geen natuurlijke persoon in de woning terecht komt (bv. de woning wordt gebruikt als ontmoetingsruimte, atelier, co-workingruimte...), zal de huurovereenkomst of zullen de hoofd- en onderhuurovereenkomst onderworpen zijn aan het gemene huurrecht (artikel 1714 – 1762 *bis* oud BW). Deze bepalingen zijn grotendeels aanvullend van aard, zodat de partijen voldoende vrijheid hebben om hun huurrelatie te regelen.
- In de gevallen waarin een natuurlijke persoon in de woning terecht komt en deze persoon de woning als zijn hoofdverblijfplaats gebruikt, zal de huurovereenkomst of zullen de hoofd- en onderhuurovereenkomst onderworpen zijn aan titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet (weliswaar met uitzonderingen, zie verder).

⁸ Bepalen of een buitenlandse werknemer al dan niet zijn hoofdverblijfplaats heeft in België, is een beoordeling die moet worden gemaakt op basis van alle feitelijke elementen. Daarbij is vooral de duurtijd van het verblijf in België bepalend (bv. een duur van drie maanden is onvoldoende, maar een duur van twee jaar duidt wel duidelijk aan dat de betrokkene zijn hoofdverblijfplaats in België heeft gevestigd), maar ook andere elementen kunnen meespelen (bv. is het gezin van de buitenlandse werknemer mee overgekomen of verblijft dit nog in het thuisland, aangezien dit mee het centrum van de familiale belangen bepaalt).

- In de gevallen waarin een natuurlijke persoon in de woning terecht komt en deze persoon de woning als studentenverblijf gebruikt, zal de (onder)huurovereenkomst onderworpen zijn aan titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit wordt niet uitdrukkelijk bepaald in de regelgeving, maar vloeit voort uit artikel 53 van het Vlaams Woninghuurdecreet dat het toepassingsgebied van titel III afbakt. De dwingende bepalingen van titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet verhinderen niet dat leegstaande sociale huurwoningen worden (onder)verhuurd aan studenten. Als wordt (onder)verhuurd aan een student, is vereist dat in de (onder)huurovereenkomst wordt opgenomen op welk adres de student zijn hoofdverblijfplaats heeft.
- In de gevallen waarin een natuurlijke persoon in de woning terecht komt en deze persoon de woning niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt en ook niet als studentenverblijf gebruikt, zal de huurovereenkomst of zullen de hoofd- en onderhuurovereenkomst onderworpen zijn aan het gemene huurrecht. In dat geval is wel vereist dat in de (onder)huurovereenkomst wordt opgenomen op welk adres de (onder)huurder zijn hoofdverblijfplaats heeft, bij gebreke waaraan de (onder)huurovereenkomst toch wordt geacht (onder)verhuurd te worden als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder. Als de sociale verhuurder hoofdhuurovereenkomsten sluit met een organisatie, is het dus uitermate belangrijk daarin te bepalen voor welk doeleinde er kan worden onderverhuurd.

De hierboven beschreven regels zijn dwingend.

- Als er geen natuurlijke persoon in de woning terecht komt, is het gemene huurrecht van toepassing.
- Als een natuurlijke persoon in de woning terecht komt die de woning als zijn hoofdverblijfplaats gebruikt, is het kader van ontworpen artikel 6.74, §1 van dwingend toepassing (dit is titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet met uitzonderingen).
- Als een natuurlijke persoon in de woning terecht komt die de woning als studentenverblijf gebruikt, is het kader van titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet dwingend van toepassing. In de (onder)huurovereenkomst met de student, moet het adres worden opgenomen waar de student wel zijn hoofdverblijfplaats heeft.
- Als een natuurlijke persoon in de woning terecht komt die de woning niet als zijn hoofdverblijfplaats of als studentenverblijf gebruikt, is het gemene huurrecht van toepassing. In de (onder)huurovereenkomst met deze persoon, moet het adres worden opgenomen waar hij wel zijn hoofdverblijfplaats heeft.

Het is dus niet toegelaten dat contractueel wordt bepaald dat iemand zijn hoofdverblijfplaats niet mag vestigen in een bepaald goed, als in de huurovereenkomst niet wordt bepaald waar de huurder dan wel zijn hoofdverblijfplaats heeft. Zo wordt vermeden dat de dwingende regels worden ontweken.

Voor elke verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie, sloop of verkoop, geldt dat de huurprijs in principe vrij overeen te komen is door de partijen. De huidige bepaling dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan de marktwaarde en niet lager dan de helft van de marktwaarde en minstens kostendekkend moet zijn, wordt geschrapt. Toch zijn de partijen niet volledig vrij. Enerzijds geldt de rechtspraak van het Hof van Cassatie dat de huurprijs geen symbolische, fictieve of belachelijk lage huurprijs mag zijn.⁹ Anderzijds is op de sociale verhuurders het zuinigheidsbeginsel van toepassing: zij mogen hun goederen niet zomaar ter beschikking stellen aan derden zonder daarvoor een redelijke vergoeding te verkrijgen. Wel kan er met de wijze van vergoeding flexibel worden omgesprongen. De huurprijs moet immers niet noodzakelijk (volledig) in geld bepaald zijn. Ook de bewaking van de huurwoning, eventuele herstellings- of opfrissingswerken die de huurder ten laste neemt,... kunnen daarbij in rekening worden gebracht. Aangezien de wijze van bepalen van de huurprijs voortvloeit uit algemene rechtsbeginselen (gemeen huurrecht en algemene beginselen van behoorlijk bestuur), wordt hierover niets opgenomen in het ontworpen artikel. Concreet betekent dit dat in bepaalde gevallen aanvaard kan worden dat de huurprijs 0 euro bedraagt en de tegenprestatie van de leegstandsbeheerder

⁹ Zie bv. Cass. 29 april 2016, C.15.0347.F, *RW* 2017-18, 342, noot, *TBO* 2017, 476.

volledig bestaat uit bepaalde prestaties, maar dat zal afhangen van de concrete situatie en is dus zeker niet bij elke huurovereenkomst tussen sociale verhuurder en leegstandsbeheerder mogelijk. Als er bv. aanzienlijke verbeteringswerken moeten gebeuren om de woningen aan de minimale kwaliteitsnormen te laten voldoen, lijkt de tegenprestatie van de leegstandsbeheerder deze verbeteringswerken uit te voeren, voldoende te zijn om te spreken van een meer dan symbolische tegenprestatie. Zijn daarentegen de in beheer gegeven woningen nog van redelijk goede staat en de verbeteringswerken dus eerder beperkt, zal dat onvoldoende zijn en moeten worden aangevuld met een geldelijke tegenprestatie.

Voor de situaties dat een natuurlijke persoon in de woning terecht komt, wordt bepaald dat de minister een maximale huurprijs kan vaststellen.

Als de bewoner de woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, zijn zoals gezegd op ofwel de huurovereenkomst, ofwel de hoofd- en onderhuurovereenkomst volgens nieuw artikel 6.36, §2, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing, met uitzondering van de bepalingen die de Vlaamse Regering aanduidt. De Vlaamse Regering kan ook aanvullende bepalingen uitwerken.

De bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet die niet van toepassing zijn op deze verhuringen, zijn:

- artikel 8, eerste lid, 7° en artikel 10: de vulgariserende toelichting voor verhuur van hoofdverblijfplaatsen zal immers niet volledig correct zijn, aangezien een aantal bepalingen niet van toepassing zijn. Aangezien het over een beperkt aantal verhuringen zal gaan, wordt niet bepaald dat een specifieke vulgariserende toelichting zal worden opgesteld;
- artikel 13: het is niet de bedoeling dat in het kader van deze verhuringen van korte duur renovatiehuurovereenkomsten worden gesloten;
- artikel 16 t.e.m. 24: de bepalingen met betrekking tot de duur van de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats zijn niet afgestemd op deze verhuringen van korte duur die flexibel opzegbaar moeten zijn. De Vlaamse Regering stelt wel een beperkt aantal andere bepalingen over de huur van deze huurovereenkomsten in de plaats (zie verder);
- artikel 35: de bepalingen met betrekking tot de herziening van de huurprijs zijn niet relevant voor deze verhuringen van korte duur, aangezien de noodzaak om de huurprijs in de loop van een huurovereenkomst te herzien enkel ontstaat bij verhuringen voor langere duur;
- artikel 36: het regime van de verrekening van kosten en lasten met een keuze tussen een forfait of voorschotten met afrekeningen gebaseerd op werkelijke kosten is niet geschikt voor deze verhuringen van korte duur. De Vlaamse Regering stelt wel een beperkt aantal andere bepalingen in de plaats (zie verder);
- artikel 37: het regime van de huurwaarborg zoals dat werd uitgewerkt in artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet is niet geschikt voor deze verhuringen van korte duur. Een geblokkeerde rekening of een zakelijke zekerheidsstelling vormt een goede waarborgvorm, maar vraagt heel wat administratieve formaliteiten die moeilijk verantwoord kunnen worden bij verhuringen voor korte duur. De Vlaamse Regering stelt wel een beperkt aantal andere bepalingen in de plaats (zie verder).

De aanvullende bepalingen die de Vlaamse Regering uitwerkt, hebben betrekking op:

- de duur van de huurovereenkomst: de huurovereenkomst is beperkt in duur, maar moet toch een minimale duur van zes maanden hebben. Het gaat immers over een huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, dus deze minimale duur is aangewezen. Als wordt gewerkt met hoofd- en onderhuurovereenkomsten, geldt het beginsel uit het gemeen huurrecht dat de onderhuurovereenkomst nooit de duur van de hoofdhurovereenkomst mag overschrijden. De organisatie die optreedt als hoofdhuurder, moet de huurwoning teruggeven op het einde van de hoofdhurovereenkomst. Als de leegstandsbeheerder als hoofdhuurder zelf nog maar minder dan zes maanden over de huurwoning beschikt, kan hij

- dus geen onderhuurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats van de onderhuurder meer sluiten. Een onderhuurovereenkomst niet-hoofdverblijfplaats is wel mogelijk;
- de verlenging van de huurovereenkomst: de huurovereenkomst wordt automatisch verlengd onder dezelfde voorwaarden (dus o.m. wat betreft de overeengekomen duur en de huurprijs) als niet minstens drie maanden op voorhand werd opgezegd;
 - de vervroegde opzegging van de huurovereenkomst: zowel de sociale verhuurder als de leegstandsbeheerder hebben de mogelijkheid om de huurovereenkomst op ieder ogenblik op te zeggen zonder motief met een opzeggingstermijn van drie maanden en zonder opzeggingsvergoeding.¹⁰ Dat geeft zowel de sociale verhuurder als de leegstandsbeheerder voldoende flexibiliteit (bv. de sociale verhuurder kan zo de huurrelatie snel beëindigen indien de werkzaamheden zullen starten of de woning wordt verkocht). Aangezien het voor de bewoner om een tijdelijke woonoplossing gaat, geldt voor hem een opzeggingstermijn van een maand, zodat hij snel kan verhuizen naar een andere woning als hij die vindt en zodat de kans dat er dubbele huur betaald moet worden, veel kleiner is;
 - de vervroegde opzegging van de huurovereenkomst als deze niet is geregistreerd: de huurder heeft een opzeggingsmogelijkheid zonder opzeggingstermijn bij niet-registratie van de huurovereenkomst (naar analogie met de regeling uit het Vlaams Woninghuurdecreet);
 - de regeling van de kosten en de lasten: omdat het werken met voorschotten en afrekeningen voor deze verhuringen van korte duur niet aangewezen is, moeten de kosten en de lasten ofwel in de huurprijs zijn inbegrepen (all-in-huurprijs) ofwel via forfait worden vergoed. Alle kosten en lasten zitten dus ofwel in de huurprijs, ofwel in het forfait. De sociale verhuurder of leegstandsbeheerder kan daarnaast geen andere kosten of lasten aanrekenen. Dit maakt het voor de bewoner ook transparant op het vlak van de totale woonkost die hij zal moeten betalen.

Voor de situaties dat een natuurlijke persoon in de woning terecht komt, wordt bepaald dat de minister een maximaal bedrag kan vastleggen voor de kosten en lasten.

Zoals gezegd kan de onderhuurovereenkomst nooit langer lopen dan de hoofdhurovereenkomst. De organisatie die optreedt als hoofdhuurder, moet de huurwoning teruggeven op het einde van de hoofdhurovereenkomst. Dat houdt in dat de bewoner-onderhuurder de woning tegen dan moet hebben verlaten. Daarom worden in het ontworpen vierde en vijfde lid bepalingen opgenomen over de handelswijze van de organisatie die optreedt als hoofdhuurder ten aanzien van de bewoner-onderhuurder (tijdig de opzegging van de hoofdhurovereenkomst door de sociale verhuurder doorgeven aan de bewoner-onderhuurder en bij opzegging van de hoofdhurovereenkomst door haarzelf de bewoner-onderhuurder een opzeggingstermijn bieden van minstens drie maanden). Wanneer de bewoner-onderhuurder moeilijkheden ondervindt in zijn zoektocht naar een nieuwe woning, kan hij beroep doen op de diensten van het OCMW of een andere welzijnsorganisatie (bv. CAW).

De bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet over de huurprijs zijn van toepassing op deze verhuringen van korte duur (met uitzondering van de bepaling over de herziening van de huurprijs), maar verhinderen niet dat de huurprijs vrij wordt overeengekomen door de partijen, met uitzondering van de huurprijs die de bewoner betaalt, voor zover de minister een maximumbedrag heeft bepaald. Hiervoor kan worden verwezen naar wat hoger werd gezegd met betrekking tot de huurprijs bij huurovereenkomsten die onder het gemene huurrecht vallen.

Tot slot blijkt uit de ontworpen regeling dat er geen specifieke bepalingen zijn opgenomen over de woningkwaliteitsbewaking. Dat houdt in dat wanneer de leegstaande sociale huurwoning wordt verhuurd als woning, de bepalingen van boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 integraal van toepassing zijn. De wijze waarop de minimale kwaliteitsvereisten zijn uitgewerkt, laat voldoende

¹⁰ De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan (artikel 15 van het Vlaams Woninghuurdecreet is immers van toepassing).

ruimte om woningen met beperkte gebreken toch te blijven inzetten als woning (zo zijn maximaal zes gebreken van categorie I toegelaten en is er een soepel regime via de EPC-waarde bij het ontbreken van dakisolatie of dubbel glas).

Ontworpen paragraaf 2 regelt de erkenningsvoorwaarden voor private organisaties die erkend willen worden als leegstandsbeheerder. Openbare besturen en welzijns- of gezondheidsvoorzieningen¹¹ hoeven geen voorafgaande erkenning te vragen vooraleer zij aan leegstandsbeheer kunnen doen.¹²

Qua erkenningsvoorwaarden worden de hierna vermelde voorwaarden gesteld. Er wordt voor geopteerd om de erkenningsvoorwaarden zo dicht mogelijk te laten aansluiten bij de voorwaarden die tot nu toe werden opgelegd aan erkende leegstandsbeheerders¹³. Het feit dat het juridische kader waarbinnen de verhuringen zullen plaatsvinden strikter is geregeld, zal er immers voor zorgen dat misbruiken worden uitgesloten. Toch worden ook enkele nieuwe erkenningsvoorwaarden toegevoegd.

- De leegstandsbeheerder toont aan over voldoende ervaring te beschikken op het vlak van tijdelijk beheer van leegstaande woningen. De minister (zie verder) oordeelt op basis van de door de aanvrager voorgelegde stukken of dat het geval is.
- De leegstandsbeheerder heeft rechtspersoonlijkheid.
- De leegstandsbeheerder heeft geen strafrechtelijke veroordelingen opgelopen in de voorbije vijf jaar voorafgaand aan de erkenningsaanvraag. Deze vereiste is evident, om te vermijden dat een instantie die in het recente verleden is veroordeeld wegens krotverhuur erkend kan worden.
- Als de zetel van de leegstandsbeheerder niet in het Vlaamse Gewest ligt, heeft de leegstandsbeheerder in het Vlaamse Gewest minstens een secretariaat waar zowel de sociale verhuurder als de huurders op bepaalde tijdstippen terecht kunnen (bv. bij vragen of bij meldingen van een gebrek).
- De leegstandsbeheerder handelt in overeenstemming met de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet die op deze verhuringen van toepassing zijn en volgens paragraaf 1 van het ontworpen artikel.
- De leegstandsbeheerder selecteert de bewoners in overeenstemming met de doelstellingen, vermeld in artikel 5 van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid. Discriminatie is daarbij uiteraard uitgesloten. Merk op dat ook artikel 7 van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing zal zijn op de verhuringen aan natuurlijke personen die de woning als hun hoofdverblijfplaats zullen gebruiken. De leegstandsbeheerder mag dus aan een kandidaat-huurder alleen de documenten opvragen die noodzakelijk zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen (dus geen uittreksel uit het strafregister).
- De woningen die de leegstandsbeheerder huurt, worden alleen voor bewoning (als hoofdverblijfplaats of als tweede verblijf) aangeboden als er voor die woningen een conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is afgegeven. Hiermee wordt vermeden dat woningen van slechte woningkwaliteit worden verhuurd met het oog op bewoning. Zoals gezegd blijven de minimale kwaliteitsvereisten

¹¹ Zie voor de nadere invulling van dit begrip artikel 6.1, 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

¹² In het kader van de ondersteuning van sociale verhuurders kan de VMSW wel een overzicht bijhouden van openbare besturen en welzijns- en gezondheidsvoorzieningen die aan leegstandsbeheer doen, zodat sociale verhuurders weten waar ze terecht kunnen.

¹³ Zie het van de Vlaamse Regering van 14 december 2018 houdende de erkenning van de bvba Entrakt als organisatie als vermeld in artikel 91, §1, 3°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 3 januari 2019; het besluit van de Vlaamse Regering van 21 februari 2020 houdende de erkenning van bvba Interim Vastgoedbeheer als een organisatie als vermeld in artikel 91, § 1, tweede lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode, *BS* 25 maart 2020; besluit van de Vlaamse Regering van 24 april 2020 houdende de erkenning van bvba Prevenda als een organisatie als vermeld in artikel 91, § 1, tweede lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode, *BS* 25 mei 2020 en het besluit van de Vlaamse Regering van 23 oktober 2020 houdende de erkenning van bvba Homy Rentals als een organisatie als vermeld in artikel 91, § 1, tweede lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 november 2020.

immers van toepassing. In de meerderheid van de gevallen zullen werken moeten worden uitgevoerd om de woning aan de minimale kwaliteitsnormen te laten voldoen. Daarom is vereist dat het conformiteitsattest maximaal drie maanden oud is op het ogenblik van de eerste verhuring aan een bewoner.

- De leegstandsbeheerder maakt jaarlijks een verslag op over de werking het voorbije jaar, dat ten laatste in mei van het daaropvolgende jaar wordt bezorgd aan de Vlaamse overheid.

Ontworpen paragraaf 3 regelt de procedurele aspecten van de erkenning van private organisaties als leegstandsbeheerder.

Qua erkenningsprocedure wordt het volgende geregeld:

- de beslissing om een leegstandsbeheerder al dan niet te erkennen, wordt gedelegeerd aan de minister, bevoegd voor het woonbeleid;
- de erkenning wordt aangevraagd bij de minister op het adres van het agentschap Wonen-Vlaanderen of op een mailadres dat het agentschap Wonen-Vlaanderen vermeldt op zijn website;
- de erkenning wordt aangevraagd via het aanvraagformulier dat het agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking stelt via zijn website en de aanvraag bevat de bijlagen die volgens dat aanvraagformulier vereist zijn. Het aanvraagformulier informeert naar het voldoen aan de voorwaarden om te worden erkend en kan uiteraard geen extra voorwaarden toevoegen. Om die reden kan het vaststellen van het model van aanvraagformulier worden beschouwd als een technische aangelegenheid die kan worden gedelegeerd aan het agentschap Wonen-Vlaanderen;
- de minister neemt een beslissing over de erkenningsaanvraag binnen 60 kalenderdagen na ontvangst van het volledige dossier. Deze termijn begint dus niet te lopen zolang het dossier niet volledig is;
- de erkenning geldt voor vijf jaar vanaf de toekenning van de erkenning door de minister.

Daarnaast regelt ontworpen paragraaf 3 ook de procedure tot opheffing van de erkenning.

- De beslissing om een erkenning van een leegstandsbeheerder op te heffen, wordt gedelegeerd aan de minister, bevoegd voor het woonbeleid.
- Alvorens de erkenning te kunnen opheffen, stuurt de minister een ingebrekestelling naar de leegstandsbeheerder met de aanmaning om binnen een termijn, die maximaal drie maanden mag bedragen, te voldoen aan de erkenningsvoorwaarden.
- Als de leegstandsbeheerder na de in de ingebrekestelling bepaalde termijn niet voldoet aan de erkenningsvoorwaarden, kan de minister de erkenning opheffen. Op basis van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moet de minister de leegstandsbeheerder eerst de mogelijkheid geven haar zienswijze over de geplande opheffing van de erkenning te geven (hoorplicht). Omdat het voortvloeit uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, moet het niet uitdrukkelijk worden ingeschreven in het ontworpen artikel.

De gevolgen van een opheffing van de erkenning van een organisatie als leegstandsbeheerder, worden niet geregeld in het ontworpen artikel, maar vloeien voort uit algemene rechtsbeginselen. Als de erkenning van een leegstandsbeheerder wordt opgeheven, is deze organisatie niet langer een erkende leegstandsbeheerder. Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 laat dan niet toe dat er nog panden worden verhuurd aan die organisatie. De sociale verhuurders die samenwerkten met die organisatie, moeten daarom hun huurovereenkomsten met die organisatie opzeggen. Op basis van de ontworpen paragraaf 1, geldt daarbij een opzeggingstermijn van drie maanden. Zodra de organisatie de opzegging ontvangt, moet zij eventuele onderhuurovereenkomsten opzeggen uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging. Eventuele onderhuurders hebben dus een redelijke termijn van 2,5 maanden om te vertrekken. De sociale verhuurder zou met de eventuele onderhuurders ook rechtstreeks een huurovereenkomst buiten het sociale huurstelsel kunnen sluiten, zodat zij de woning verder kunnen blijven bewonen.

Ontworpen artikel 6.74/1

In dit artikel worden de bepalingen die verband houden met de verhuring buiten het sociale huurstelsel aan huisbewaarders opgenomen, zonder inhoudelijke wijzigingen. Het betreft huidig artikel 6.71, tweede lid, 1^o en 6.72, §3.

Ontworpen artikel 6.74/2

In dit artikel worden de bepalingen die verband houden met de verhuring buiten het sociale huurstelsel aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen, opgenomen, zonder inhoudelijke wijzigingen. Het betreft huidig artikel 6.71, tweede lid, 2^o en 6.72, §3.

Ontworpen artikel 6.74/3

Dit artikel is de integrale overname van huidig artikel 6.75 en handelt over de verhuring buiten het sociale huurstelsel van een sociale huurwoning in het kader van bewonersparticipatie.

Ontworpen artikel 6.75

Ontworpen artikel 6.75 is een overname van huidig artikel 6.74 maar met de volgende wijziging. Omdat het een belangrijk principe is dat het aantal verhuringen buiten het sociaal huurstelsel beperkt blijft, bepaalt huidig artikel 6.74 dat maximaal 1% van het totale patrimonium van de verhuurder buiten het sociale huurstelsel verhuurd mag worden. Op deze regel wordt een uitzondering gemaakt voor:

- de verhuring voor de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren, voor zover die uitsluitend gebeurt met het oog op de opvang van dak- en thuislozen tijdens de winterperiode, vermeld in artikel 14, § 1, van het Samenwerkingsakkoord van 12 mei 2014 inzake dak- en thuisloosheid waarbij de termijn van zes maanden niet overschreden mag worden;
- de verhuring voor het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie of sloop door verhuring met contracten van bepaalde duur.

Die verhuringen worden niet meegerekend voor het percentage van 1%.

Aan deze uitzonderingen wordt een uitzondering toegevoegd, nl. de verhuring van woningen aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen. Uit de praktijk blijkt immers dat het totale percentage van 1% van het totale patrimonium van de sociale verhuurder te beperkt is om sociale verhuurders toe te laten te werken aan de leefbaarheid van sociale woonwijken. De verhuringen buiten sociaal huurstelsel aan personen met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen, zullen daarom niet langer meetellen voor de globale 1%. Maar er wordt wel de beperking opgelegd dat maximaal 3% van het patrimonium van de verhuurder op wijkniveau voor deze reden buiten het sociaal huurstelsel kan worden verhuurd. Het behoort tot de autonomie van de verhuurder om gemotiveerd te bepalen hoe hij een wijk afbakent.

Artikel 56

Dit artikel heft deel 13 op, omdat artikel 6.79 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 verkort wordt opgenomen in een nieuw artikel 6.3/1 (zie toelichting bij artikel 24).

Artikel 57

Dit artikel heft een aantal overgangsbepalingen op omdat enerzijds de overgangsperiode intussen al een geruime tijd zijn beslag heeft kunnen krijgen en er door de opheffing van die overgangsbepalingen volledig prioriteit kan worden gegeven aan de afbakening van de doelgroep van sociale huisvesting zoals die nu vastgesteld is.

Artikel 7.48, §1, eerste en tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 betreffen overgangsbepalingen voor kandidaat-huurders die zijn ingeschreven met toepassing van verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in enerzijds artikel 2, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000 en anderzijds in artikel 29, §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober

2007. Deze overgangsbepalingen kunnen worden opgeheven gezien de tijd die intussen verstreken is en er redelijkerwijze wordt vanuit gegaan dat deze bepalingen intussen zonder voorwerp zijn geworden (zie punt 1°).

Artikel 7.48, §1, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 betreft een overgangsbepaling die was ingevoerd toen de inschrijving in het bevolkings- en vreemdelingenregister als inschrijvingsvoorwaarde werd ingevoerd (1 januari 2008). De kandidaat-huurders die vóór 1 januari 2008 waren ingeschreven en die niet in het bevolkings-of vreemdelingenregister waren ingeschreven en die voor 1 juni 2007 een asielaanvraag hadden ingediend, kregen geen woning aangeboden tot op het moment dat er een uitspraak was over de gegrondheid van de asielaanvraag. Op die manier zouden ze niet geschrapt worden uit het inschrijvingsregister als ze bij aanbod niet voldeden aan de toelatingsvoorwaarden. Deze overgangsbepaling kan nu worden opgeheven gezien de tijd die intussen verstreken is en er wordt vanuit gegaan dat deze bepaling intussen zonder voorwerp is geworden (zie punt 1°).

Artikel 7.48, §2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 betreft een overgangsbepaling die ingevoerd is voor kandidaat-huurders die vóór 23 december 2013 waren ingeschreven en die minstens 55 jaar oud waren en die een onaangepaste woning bewoonden. Het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 schrapt die uitzondering. Volgens de overgangsbepaling moet de kandidaat-huurder de woning vervreemden binnen een jaar na de toewijzing. Deze overgangsbepaling wordt nu opgeheven gezien de tijd die intussen verstreken is (zie punt 2°).

Door de schrapping van het eerste lid van artikel 7.48, §2, dient de verwijzing in het derde lid van artikel 7.48, §2 te worden aangepast (zie punt 3°). Ten slotte wordt in het laatste lid van artikel 7.48, §2 wegens de omvorming van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot een woonmaatschappij het woord "SVK's" vervangen door het algemene woord "verhuurder" (zie punt 4°).

Artikel 58

Met dit artikel wordt er een overgangsbepaling toegevoegd aan deel 4 van boek 7 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie toelichting bij artikel 44).

Artikel 59

Huidig artikel 7.54 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de minister de inwerkingtredingsdatum bepaalt van de huurprijsberekening en de huurwaarborgregeling, vermeld in boek 6, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, en de waarborgregeling, vermeld in titel 3, voor de andere verhuurders dan de sociale huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren en de VMSW voor hun sociale huurwoningen. Met deze wijziging wordt bepaald dat die bepalingen in werking zullen treden op 1 januari 2023. Om een vlotte overgang naar de 'nieuwe' huurprijsberekening te garanderen, wordt bepaald dat hetzelfde mechanisme van toepassing is als wanneer een sociale huurwoning wordt overgedragen of in beheer wordt gegeven van een sociale huisvestingsmaatschappij (zie huidig artikel 7.51, §2 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). De overgang van de oude naar de nieuwe huurprijs kan dan in maximaal drie jaar. De aan de huurder aan te rekenen huurprijs is gelijk aan het resultaat van de volgende formule: huurprijs = oorspronkelijke huurprijs + (nieuwe huurprijs - oorspronkelijke huurprijs) x X%. Het lokaal bestuur stelt voor elk van de drie jaren het percentage X vast, waarbij X in het eerste jaar minimaal 25, het tweede jaar minimaal 50 en het derde jaar minimaal 75 bedraagt. In elk geval mag X in geen enkel jaar lager bepaald worden dan het voorgaande jaar. Als X in een bepaald jaar 100 is, geldt de nieuwe huurprijsberekening. In afwijking daarvan kan het lokaal bestuur beslissen om de overgangsbepalingen niet of niet langer toe te passen en de nieuwe huurprijsberekening onmiddellijk toe te passen als de oorspronkelijke huurprijs minder is dan een door het lokaal bestuur te bepalen percentage of bedrag hoger of lager is dan de nieuwe huurprijs. De aangerekende huurprijs wordt tijdens de overgangperiode ook aangepast in de gevallen, vermeld in artikel 6.54, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 60

Dit artikel zet een foutieve verwijzing recht in bijlage 13 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021.

Artikel 61 en 62

Deze artikelen vervangen bijlage 25 en 26 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021. De typehuurovereenkomsten voor de verhuring en de onderverhuring van sociale huurwoningen dienen te worden aangepast in het kader van de omvorming van de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot één woonmaatschappij. Als de verhuurder de woning inhuurt en vervolgens onderverhuurt zal de typehuurovereenkomst van bijlage 26 worden gebruikt. Als de verhuurder een zakelijk recht heeft op de woning (in eigendom, erfpacht), zal de typehuurovereenkomst van bijlage 25 worden gebruikt. De typehuurovereenkomsten zullen nog slechts in twee exemplaren worden opgesteld, omdat voor de registratie geen extra exemplaar meer nodig is. Ook zullen de personen die bij de aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning mee duurzaam zullen betrekken, worden vermeld in de huurovereenkomst. Op die manier hebben de huurders hun meldingsplicht bij het sluiten van de huurovereenkomst al vervuld.

Artikel 63

Dit artikel voegt een overgangsbepaling in om een vlotte inwerkingtreding te garanderen van het centraal inschrijvingsregister, rechtszekerheid te bieden aan de kandidaat-huurder en continuïteit te verlenen aan de verhuurder om toewijzingen te doen.

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van het centraal inschrijvingsregister op 1 januari 2023 moet de VMSW een inschrijvingsdossier opmaken per gekende kandidaat-huurder. De VMSW zal hiervoor gebruik maken van de gegevens die de verschillende verhuurders aan haar kunnen bezorgen.

De opmaak van een inschrijvingsdossier houdt onder meer het toekennen van een nieuw inschrijvingsnummer in. Er wordt aangenomen dat er momenteel een beperkt aantal dossiers bestaan uit kandidaat-huurders en gezinsleden die in verschillende formaties en met verschillende voorkeuren bij verschillende verhuurders zijn ingeschreven. De bedoeling is dat er per kandidaat-huurder maar één inschrijvingsdossier wordt opgemaakt, eventueel aangevuld met mutatiedossiers bij de verhuurder. De gezinssamenstellingen en voorkeuren zullen dus gesynchroniseerd worden. De kandidaat-huurders zullen hierover al in de loop van 2022 worden ingelicht.

De VMSW zal een primaire verhuurder aanduiden, namelijk de woonmaatschappij die actief is in de gemeente waar minstens één van de kandidaat-huurders gedomicilieerd is (zogenaamde domiciliemaatschappij), tenzij de kandidaat-huurder zich voor geen sociale huurwoning heeft ingeschreven in die gemeente. In dat geval wordt de primaire verhuurder de verhuurder waar de kandidaat-huurder zich het meest recent heeft ingeschreven.

Het spreekt voor zich dat het toekennen van een nieuw inschrijvingsnummer de chronologie moet respecteren. De individuele wachttijd moet dan ook berekend worden per kandidaat-huurder, namelijk de oudste inschrijvingsdatum voorafgaand aan de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister.

De VMSW moet ook nagaan of de kandidaat-huurder in het verleden al een aanbod ongegrond heeft geweigerd, of niet heeft gereageerd bij een verhuurder. Er wordt maximaal één weigering of niet-reageren meegenomen uit de periode voorafgaand aan de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister. De inschrijvingsvoorwaarden worden bij deze datamigratie niet afgetoetst. Het centraliseren van de dossiers op zich zal dus geen automatische schrappingen tot gevolg hebben. Maar vanaf 2023 zal er wel jaarlijks een toetsing zijn van de inschrijvingsvoorwaarden, die mogelijks wel kan leiden tot een schrapping.

Na de opmaak van het inschrijvingsdossier zal de VMSW de betrokken kandidaat-huurder een afschrift van het inschrijvingsdossier bezorgen. Het is aan de kandidaat-huurder zelf om via de digitale

toepassing zijn inschrijvingsdossier desgevallend aan te passen. Het spreekt voor zich dat hij zich hiervoor kan laten bijstaan door een verhuurder, of een andere ondersteunende dienst zoals een OCMW, woonwinkel,

Omdat de werking van het centraal inschrijvingsregister op 1 januari 2023 nog niet volledig op punt zal staan om actuele toewijzingslijsten te genereren, wordt er een stand-still ingevoerd van drie maanden. Concreet betekent dat dat de verhuurders de eerste drie maanden een vrijgekomen sociale woning zullen toewijzen op basis van de kandidaatstellingen, zoals gekend en beschreven in de lokale inschrijvingsregisters op datum van 31 december 2022. Op die manier hebben de kandidaat-huurders de rechtszekerheid dat hun wachttijd en lokale binding worden gehonoreerd in functie van de plaats op de wachtlijst. Dat geeft hun ook de nodige tijd om hun inschrijvingsdossier digitaal te ontsluiten en te valideren.

Deze stand-still heeft tot gevolg dat potentiële kandidaat-huurders die zich willen inschrijven, er rekening moeten mee houden dat ze sowieso de eerste drie maanden geen toewijzing kunnen krijgen. Immers, pas na afloop van de drie maanden zal de verhuurder met deze nieuwe inschrijvingen rekening kunnen houden. Hierop zijn twee uitzonderingen.

Voor de kandidaat-huurder die in aanmerking zou kunnen komen voor een versnelde toewijzing is de woonnood dermate hoog, dat een termijn van drie maanden niet te rechtvaardigen is. Daarom kan de verhuurder ervoor opteren om voor die toewijzingen niet alleen kandidaat-huurders die op zijn lokale inschrijvingsregister voorkomen, maar ook kandidaat-huurders die ingeschreven worden na 1 januari 2023 in het centraal inschrijvingsregister in aanmerking te nemen. Ook de kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt om in te huren, zal logischerwijze ook die woning worden toegewezen, ook al schrijft hij zich in die stand-still periode in.

Als sluitstuk van deze datamigratie zal de VMSW concordantietabellen opstellen van de oude inschrijvingsnummers en de nieuwe inschrijvingsnummers. Die concordantietabellen zullen voor een periode van drie jaar worden bewaard.

Artikel 64

Dit artikel voegt een overgangsbepaling in. Als de toewijzingsraad nog niet is opgericht, zal artikel 6.26 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing zijn. De woonmaatschappij zal dus geen gemotiveerde beslissing kunnen nemen over:

- de verdeling van het percentage over de doelgroepen aan wie versneld een woning kan worden toegewezen,
- de verfijning van de voorwaarden om aangemeld te worden binnen de subdoelgroepen van de hoofddoelgroep 'personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden'
- een voorrangregeling binnen de doelgroepen aan wie versneld een woning kan worden toegewezen.

De woningen dienen dus in chronologische volgorde en zonder verdeelsleutel versneld te worden toegewezen, zolang geen toewijzingsraad is opgericht en zolang de woonmaatschappij, na overleg met de toewijzingsraad, geen gemotiveerde beslissing heeft kunnen nemen.

Artikel 65

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van een aantal bepalingen van het decreet (de bepalingen die te maken hebben met de wijzigingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021) en van dit ontwerpbesluit.

De volgende bepalingen treden in werking op 1 januari 2022:

- 1) bepalingen over de verhuring buiten sociaal huurstelsel (o.a. leegstandsbeheer)
- 2) privacybepalingen voor een aantal instrumenten van het woonbeleid

- 3) bepalingen over de entiteit die de raamovereenkomst in het kader van het onderzoek naar buitenland onroerend bezit dient te sluiten en over de voorwaarden voor de vergoeding voor dat onderzoek
- 4) bepaling over het invoeren van de mogelijkheid van een tijdelijke herhuisvesting in een mobiele woonunit in het kader van renovatiewerkzaamheden van de sociale huurwoning
- 5) bepalingen die louter juridisch-technische onvolkomenheden rechtzetten.

De volgende bepalingen treden in werking op 1 januari 2023:

- 1) bepalingen over de invoering van het centraal inschrijvingsregister
- 2) bepalingen over het nieuwe toewijzingsmodel
- 3) bepaling over de invoering van het negenjarig woonrecht dat ook van toepassing zal zijn voor de huurders van ingehuurde woningen
- 4) bepalingen die verband houden met het in overeenstemming brengen van de terminologie van het uitvoeringsbesluit met de aangepaste terminologie uit het decreet (bv. nieuwe term potentiële kandidaat-huurder)

Artikel 66

Dit artikel heeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Vergoeding voor onderzoek onroerend bezit in het buitenland (artikel 25)

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor beschikbaar zijn op de algemene uitgavenbegroting en onder bepaalde voorwaarden wordt een toelage verleend aan de verhuurders die een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van sociale huurders laten uitvoeren. De impact zal daarom blijken bij de algemene uitgavenbegroting.

Centraal inschrijvingsregister (artikel 27)

Voor de budgettaire impact op de Vlaamse overheid van de invoering van het centraal inschrijvingsregister, wordt verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering bij het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (VR 2020 18 12 DOC1556-1).

Basisbegeleidingstaken (artikel 34)

De omvorming van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot één woonmaatschappij hebben een invloed op de basisbegeleidingstaken. Volgens de huidige bepalingen besteden de sociale verhuurkantoren bijzondere aandacht aan de individuele begeleiding en ondersteuning van de huurders, met het oog op het verbeteren van hun woon- en leefomstandigheden en het bevorderen van hun zelfredzaamheid. Dat zijn dus uitgebreidere basisbegeleidingstaken dan de huidige basisbegeleidingstaken van een sociale huisvestingsmaatschappij. Met dit ontwerpbesluit wordt de huidige afbakening op woonactor verlaten, gelet op de eengemaakte woonmaatschappij, maar zal er in de toekomst een afbakening gebeuren op personen met een hogere begeleidingsnood. Er wordt vanuit gegaan dat dat vooral de kandidaat-huurders zijn die instromen via de versnelde toewijzingen (zie toelichting bij artikel 32 (ontworpen artikel 6.24)) en dat die voornamelijk overeenstemmen met de huidige instroom bij de sociale verhuurkantoren. Het is dan ook voor die groep dat de extra begeleidingstaken die een verhuurder moet op zich nemen, worden voorzien. Deze aanpassing zal geen impact hebben op de begroting van het Vlaamse Gewest.

Huurdersverplichting inschrijven VDAB (artikel 37)

De bepalingen over deze huurdersverplichting zullen in werking treden op 1 januari 2023. Het nagaan en opvolgen van de nieuwe huurdersverplichting zal maximaal verlopen via de bevraging van authentieke bronnen. Er wordt nagegaan wat de mogelijkheden zijn via bestaande webdiensten via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ) of via het MAGDA-platform om deze verplichting automatisch te toetsen. Enerzijds moet worden nagegaan of iemand aan die verplichting moet voldoen of dat de betrokkene een gebruik kan maken van een uitzondering. Als de betrokkenen moet voldoen moet worden nagegaan of de betrokkenen effectief is ingeschreven bij de VDAB. Ideaal kan ook hier gebruik worden gemaakt van een bestaande webdienst, bv. via het MAGDA-platform. Bevragingen via MAGDA zijn kosteloos, in tegenstelling tot bevragingen van de KSZ.

Huurprijsberekening woningen in erfpacht of eigendom van een sociaal verhuurkantoor (artikel 44)

De specifieke huurprijsregeling voor woningen in eigendom van het SVK of waarover het SVK krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikt, wordt opgeheven. De huurprijsberekening voor die woningen zal voortaan gebeuren volgens de huidige huurprijsberekening, vermeld in artikel 6.46 tot en met 6.55 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor de bestaande huurovereenkomsten wordt een overgangperiode bepaald die geïnspireerd is op artikel 7.51, §2 van het vermelde besluit. Deze woningen zullen voortaan ook opgenomen worden in de GSC-berekening, waardoor er een impact kan zijn. Er zal bij die berekening niet alleen rekening worden gehouden met de huurinkomsten van die woningen maar ook met de erfpachtcanon en de nog resterende leningslasten verbonden aan de verwerving. Het gaat echter slechts om 173 woningen (71 woningen in eigendom en 82 woningen in erfpacht) waardoor als er al een impact zou zijn (er is immers slechts een impact als de woonmaatschappij waartoe het SVK zal behoren een GSC-gerechtigde woonmaatschappij zal zijn en de huurinkomsten van die woning lager zijn dan de uitgaven die er aan gekoppeld kunnen worden zoals bijvoorbeeld de aflossing van de lening/erfpachtcanon, onderhouds- en werkingskosten,...) die heel miniem zal zijn. Ook zal de huursubsidie die de bewoners eventueel ontvangen niet langer verstrekt worden als de huurprijsberekening inkomensgerelateerd zal gebeuren.

B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De in 2023 te voorziene personeelsimpact voor de uitrol en het beheer van het centraal inschrijvingsregister, zal binnen de bestaande personeelsmiddelen van het agentschap Wonen-Vlaanderen, de VMSW of hun rechtsopvolger worden opgevangen.

C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Nieuw toewijzingsmodel

Voor de impact op de lokale besturen wat betreft het nieuw toewijzingsmodel wordt verwezen naar de nota aan de Vlaamse Regering bij het voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (VR 2020 18 12 DOC1556-1).

In dit ontwerpbesluit (artikel 2) wordt de verplichting om een lokaal toewijzingsreglement te bespreken op het lokaal woonoverleg geschrapt. Voortaan zal het ontwerp van toewijzingsreglement besproken en opgemaakt worden door de toewijzingsraad, waarin de gemeenten, de verhuurder en de relevante welzijns- en huisvestingsactoren vertegenwoordigd zijn.

Huurprijsberekening

In dit ontwerpbesluit wordt definitief beslist dat de huurprijsberekening van de sociale woningen van een lokaal bestuur vanaf 1 januari 2023 zal verlopen volgens artikel 6.46 tot en met 6.55 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In 2018 heeft de administratie een bevraging gedaan bij de lokale besturen die sociaal verhuren om de overgang te simuleren. Op basis van de data voor 680 panden bij 29 verhuurders (op een totaal van 2203 panden voor 72 verhuurders) was de algemene

vaststelling dat de marktwaarde, berekend volgens het schattingsmodel, doorgaans hoger ligt dan de kostprijsgerelateerde basishuurprijzen die de lokale besturen momenteel hanteren, gemiddeld 57,94 euro hoger. Eenzelfde vaststelling gebeurde toen de sociale huisvestingsmaatschappijen in 2008 overstapten van een kostprijsgerelateerde basishuurprijs naar een marktconforme basishuurprijs. De uitzondering op deze algemene vaststelling betreft vooral recente projecten die een genuanceerder beeld opleveren. Daarentegen is de aan de huurder aangerekende reële huurprijs bijna altijd lager volgens de huurprijsberekening van de sociale huisvestingsmaatschappijen, namelijk gemiddeld 36,53 euro lager. De invoering van de marktwaarde als basishuurprijs zal dus gemiddeld leiden tot hogere basishuurprijzen, maar betekent niet dat de te betalen huurprijs of de huurinkomsten automatisch zullen stijgen. Om het lokaal bestuur de kans te geven om zowel de impact voor de eigen werking als de impact voor de huurders te verzachten, wordt er voorzien in een gefaseerde overgang, gespreid over een periode van maximaal drie jaar. Het is op dit moment niet duidelijk hoeveel lokale besturen hun sociaal patrimonium nog zelf zullen beheren, dan wel zullen onderbrengen in een woonmaatschappij vanaf 1 januari 2023.

Invoering centraal inschrijvingsregister

De werking van het centraal inschrijvingsregister gaat uit van een maximale digitalisering. De gegevensuitwisseling tussen de diverse actoren zal verlopen via de VMSW. Van de verhuurders wordt verwacht dat ze hun kandidaten-dossiers beheren en opvolgen in het centraal inschrijvingsregister, en niet lokaal. Iedere verhuurder moet via zijn software aangesloten zijn op het centraal inschrijvingsregister. Dat betekent dat lokale besturen die zelf hun sociaal patrimonium willen blijven beheren voortaan hun kandidaat-huurders digitaal moeten opvolgen. Dat heeft tot gevolg dat ze tegen 1 januari 2023 de nodige ICT-matige investeringen zullen moeten doen. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat lokale besturen geen rol van 'primaire verhuurder' opnemen, waardoor de functionaliteiten van het centraal inschrijvingsregister voor hen beperkt blijven. Ze moeten wel actuele toewijzingslijsten kunnen genereren uit het centraal inschrijvingsregister en minimale zaken kunnen doorgeven zoals een ongegronde weigering, schrapping, toewijzing, en dergelijke meer. Op dit moment is nog niet te begroten welke kosten dat met zich meebrengt voor die besturen. De aanbesteding voor het centraal inschrijvingsregister loopt, en afhankelijk van de precieze uitvoering zal duidelijker worden welke investeringen er nodig zullen zijn aan de zijde van de verhuurders, waaronder de lokale besturen die actief hun eigen sociaal patrimonium willen blijven beheren.

4. VERDER TRAJECT

Na principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering zal advies worden ingewonnen van de VTC en de Raad van State.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

- a) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
- b) te machtigen te beoordelen of het advies bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt a), aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
- c) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, het advies in te winnen van de Raad van State, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting oordeelt dat het advies, vermeld in a), geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

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

Matthias DIEPENDAELE