

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

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur  
- Definitieve 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 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. 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 ontwerp van besluit 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 ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd principieel goedgekeurd op de Vlaamse Regering op 16 juli 2021 (VR 2021 1607 DOC.0837/1QUATER en DOC.0837/2TER en VR 2021 0907 DOC.0837/3 en DOC 0837/4) in functie van het vragen van het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (verder VTC).

Het advies van de VTC werd verkregen op 15 september 2021 (advies wetgeving VTC nr. 2021/77 van 7 september 2021). De repliek is opgenomen in de nota bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering dat principieel werd goedgekeurd op de Vlaamse Regering op 8 oktober 2021 (VR 2021 0810 DOC.1118/1).

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd een tweede maal principieel goedgekeurd op de Vlaamse Regering op 8 oktober 2021 (VR 2021 0810 DOC.1118/1 tot en met DOC.1118/5) in functie van het vragen van het advies van de Raad van State.

Het advies van de Raad van State werd verkregen op 30 november 2021 (advies 70.293/3).

### **Rechtsgronden**

De rubriek 'Rechtsgronden' in de aanhef werd aangepast aan de opmerkingen van de Raad van State onder voorbehoud van wat volgt.

Wat betreft artikel 14 van het ontwerpbesluit stelt de Raad van State dat er geen deugdelijke rechtsgrond is voor de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in artikel 5.178 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De stellers van het ontwerp kunnen er mee instemmen dat artikel 14, 1<sup>o</sup> van het ontwerpbesluit dat artikel 5.178, eerste lid, Besluit Vlaamse Codex Wonen vervangt, op dit moment geen rechtsgrond heeft. Die rechtsgrond zal er echter wel zijn als dit wijzigingsartikel gelijktijdig in werking treedt met de bepalingen over het centraal inschrijvingsregister (art. 6.5

Vlaamse Codex Wonen van 2021). In het ontwerpbesluit zoals voor advies voorgelegd aan de Raad van State, trad artikel 14, 1<sup>o</sup> in werking op 1 januari 2022 en op dat moment ontbeert het inderdaad rechtsgrond. De datum van inwerkingtreding zal dan ook wordt aangepast en gelijkgesteld met de inwerkingtreding van de bepalingen over het centraal inschrijvingsregister. Op dat moment wordt ook de aanpassing van de definitie van het referentiebestand van kracht (zie art. 1, 9<sup>o</sup> van het ontwerpbesluit). Het referentiebestand wordt dan gedefinieerd als een uittreksel van het centraal inschrijvingsregister. Het feit dat de VMSW dat uittreksel bezorgt aan het agentschap, is een verwerking van persoonsgegevens, waarvoor vanaf dan een expliciete rechtsgrond bestaat. Artikel 6.3/1, §6, 5<sup>o</sup>, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt immers dat de verwerkingsverantwoordelijke<sup>(1)</sup>, zijnde de VMSW in het kader van het centraal inschrijvingsregister, bepaalde persoonsgegevens, de inschrijving en schrapping in het inschrijvingsregister, de toewijzing van een sociale woning, de weigeringen van een aanbod en de duurtijd van de aaneengesloten inschrijvingen bij een domiciliemaatschappij mag doorgeven aan het agentschap dat door de Vlaamse Regering wordt aangewezen om na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van boek 5, deel 5, titel 3, en de voorwaarden en verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform die titel. Boek 5, deel 5, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreft de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders (de zogenaamde huurpremie).

Wat betreft artikel 54 (thans artikel 55) van het ontwerpbesluit stelt de Raad van State vast dat er geen rechtsgrond is voor de tweede zin van ontworpen artikel 6.69 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De tweede zin bepaalt de mogelijkheid om de ontruimings- en opslagkosten aan de erfgenamen aan te rekenen. De Raad van State stelt dat de erfgenamen op generlei wijze partij zijn bij de huurovereenkomst en dat dus die aanrekening niet op algemene wijze bepaald kan worden. Wel geeft de Raad van State aan dat voor zover de ontruimde en opgeslagen goederen aan die erfgenamen ook effectief toekomen (als ze de nalatenschap hebben aanvaard), dat de kosten voor ontruiming en opslag op grond van de gemeenrechtelijke regels inzake de bewaring op hen kunnen worden verhaald. Het ontwerp wordt aan deze opmerking aangepast. De tweede zin wordt geschrapt en er wordt beroep gedaan op de gemeenrechtelijke regels inzake bewaarneming.

### **Vormvereisten**

De Raad van State merkt op dat het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit nog moet worden ingewonnen. De stellers van het ontwerp zijn het daar niet mee eens. De Vlaamse Toezichtcommissie is opgericht bij artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer en is als toezichthoudende overheid voor de verwerking van persoonsgegevens in de zin van artikel 36, lid 4, van de AVG, verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van de AVG door de instanties. Ingevolge artikel 51, lid 1, van de AVG kan immers elke lidstaat één of meer onafhankelijke overheidsinstanties, verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van deze verordening, oprichten. Sinds de bekendmaking van de aanstelling van de leden van de Vlaamse Toezichtcommissie door de Vlaamse Regering in het Belgisch Staatsblad d.d. 29 maart 2019, is de Vlaamse Toezichtcommissie ingevolge artikel 10/4, §1, van voornoemd decreet bevoegd om hetzij uit eigen beweging, hetzij op verzoek van het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering adviezen te verstrekken omtrent elke aangelegenheid met betrekking tot de verwerkingen van persoonsgegevens. De Vlaamse Toezichtcommissie kan bijgevolg een volledige toetsing aan de AVG uitvoeren.

De Raad van State stelt vast dat het ontworpen artikel 6.3/2, §6, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 25 van het ontwerpbesluit (thans artikel 26)) bepaalt dat het besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 *‘betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatsteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van*

---

<sup>(1)</sup> Voor het centraal inschrijvingsregister is dat de entiteit die conform artikel 6.5, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 om het centraal inschrijvingsregister bij te houden – in het ontwerpbesluit wordt daarvoor de VMSW aangewezen (zie art. 28 van het ontwerpbesluit (ontworpen art. 6.5, §1 eerste lid, Besluit Vlaamse Codex Wonen)).

*algemeen economisch belang belaste ondernemingen'* (het DAEB-vrijstellingsbesluit) van toepassing is op de toelage voor de verhuurder die een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van de huurder laat uitvoeren. De Raad van State merkt op dat om er toepassing te kunnen van maken, aan een aantal voorwaarden moet zijn voldaan. De Raad van State stelt dat de beperking in de tijd van de periode waarvoor de onderneming met het beheer van de dienst van algemeen economisch belang wordt belast, niet is aangetoond en maakt op dat punt bijgevolg een voorbehoud. De stellers van het ontwerp zijn ervan overtuigd dat ook die voorwaarde is vervuld. De toelage wordt immers alleen toegekend aan erkende sociale verhuurders en is een eenmalige vergoeding voor een bepaalde kost. Er is dus geen enkel risico dat de vergoeding langer zou worden toegekend dan 10 jaar (wat in principe de maximale duur is volgens het DAEB-vrijstellingsbesluit).

### **Onderzoek van de tekst**

Het ontwerp werd aangepast aan de opmerkingen van de Raad van State met betrekking tot artikel 7, 12, 13, en 15 en 17 en 67 (thans artikel 69) van het ontwerpbesluit.

Wat artikel 32 (thans artikel 33) van het ontwerpbesluit betreft, stelt de Raad van State dat uit het ontworpen artikel 6.23, § 1, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voortvloeit dat de verhuurder bij de toewijzing van een sociale huurwoning rekening houdt met de langdurige woonbinding met de gemeente en, in voorkomend geval, met de langdurige woonbinding met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij. De Raad van State vraagt om aan te tonen dat deze bepalingen pertinent en evenredig zijn en niet verder gaan dan noodzakelijk om de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking de kans te bieden om in eigen streek te blijven wonen.

De stellers van het ontwerp zijn van mening dat de regeling beantwoordt aan de vereisten. De maatregel is pertinent om het doel van algemeen belang te bereiken en is evenredig ten aanzien van het nagestreefde doel.

Zo heeft de maatregel een driedubbel doel:

- 1) Eigen inwoners zijn gebaat bij een lokale afscherming van de markt, zodat zij zijn kansen op een woning in de eigen gemeente behouden. Door de instroom van buitenaf (andere gemeenten of gemeenten buiten het werkingsgebied) in het sociaal huurstelsel te bemoeilijken wordt het betaalbaar woonaanbod toegankelijk gehouden voor lokale bewoners. De kansen voor eigen woonbehoeftigen om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen, vermeerderen bijgevolg. Het is derhalve een maatregel om sociale verdringing en aantasting van het sociale weefsel en de sociale samenhang tegen te gaan;
- 2) het draagvlak voor het sociaal huurstelsel lokaal verhogen;
- 3) een signaal naar aangrenzende gemeenten om de eigen verantwoordelijkheden op te nemen wat betreft het voorzien van een voldoende sociaal woonaanbod. Het aanzuigeffect naar gemeenten met voldoende sociaal woonaanbod wordt daardoor verzwakt en een billijke spreiding van een toegankelijk sociaal woonaanbod over aangrenzende gemeenten wordt met deze maatregel nagestreefd. De Vlaamse overheid ondersteunt de gelijke spreiding van sociale huurwoningen bovendien door elke gemeente met een te laag aanbod sociale huurwoningen een bindend sociaal objectief op te leggen en financiering te voorzien voor de uitbreiding van het aanbod.

De doelstellingen die met de voorrang 'lokale binding' worden nagestreefd, kunnen zonder redelijke betwisting als legitiem worden aangeduid.

De maatregel is pertinent. Door de maatregel worden de doelstellingen bereikt. De eigen inwoners kunnen in verhoogde mate in de eigen gemeente blijven wonen en zullen niet verdrongen worden door externe migratie. De gemeenten zullen worden aangemoedigd om in voldoende sociaal woonaanbod te voorzien en sociale huisvesting zal een groter maatschappelijk draagvlak krijgen.

De maatregel is proportioneel omdat:

- 1) het slechts een voorrang betreft. Het is geen uitsluitingscriterium. De andere kandidaat-huurders zullen de inwoners van de gemeente moeten laten voorgaan, maar als niemand beantwoordt aan de voorrangsvoorwaarde, komen de andere kandidaat-huurders in aanmerking;
- 2) de voorrang is ook bereikbaar voor de andere kandidaat-huurders, als ze de band met de gemeente in kwestie opbouwen (er bijv. gaan wonen in een private huurwoning in afwachting van de duurtijd);
- 3) minstens 5 jaar in de voorbije 10 jaar in de gemeente, deelgebied, werkingsgebied wonen of gewoond hebben, is niet onredelijk lang;
- 4) er zijn intussen maatregelen genomen om het aanbod van het sociaal huurpatrimonium uit te breiden zodat alle gemeenten een voldoende sociaal woonaanbod hebben (het decreet Grond- & Pandenbeleid van 27 maart 2009, inmiddels de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet onder andere in maatregelen die het aanbod aan sociale woningen fors laten stijgen). Via de voortgangstoets wordt nagegaan of de gestelde objectieven worden bereikt. Het SVK-pro-model wordt verder uitgerold zodat de private sector nog meer betrokken wordt bij het bouwen van sociale huisvesting en het aantal private huurwoningen in de sociale huursector sterk toeneemt. ...).

### **Toetsing aan het recht op vrij verkeer (Unierecht)**

Een maatregel in de sociale huisvesting die ertoe strekt te verzekeren dat personen met een laag inkomen of andere zwakke groepen van de plaatselijke bevolking voldoende woonaanbod hebben, kan een dwingende reden van algemeen belang vormen die een verantwoording kan zijn voor een beperking van het vrij verkeer van personen.

Uitsluitend de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking op de huurmarkt wordt beschermd. De voorwaarden zijn gebaseerd op objectieve criteria en zijn vooraf kenbaar en vereisen dus geen appreciatie in hoofde van de overheid.

### **Toetsing aan het gelijkheidsbeginsel, vermeld in artikel 10 en 11 van de Grondwet**

De grondwettelijke regels van gelijkheid en non-discriminatie sluiten niet uit dat een verschillende behandeling tussen categorieën van personen ingesteld wordt voor zover ze berust op een objectief criterium en redelijk verantwoord is. Het onderscheid in behandeling berust op een objectief criterium (lokale binding). De redelijke verantwoording, de legitieme doelstelling, de pertinentie en de proportionaliteit zijn hierboven reeds uiteengezet.

### **Overzicht van technische wijzigingen die aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering dat principieel werd goedgekeurd op de Vlaamse Regering op 8 oktober 2021, nog werden aangebracht:**

- 1) Er wordt een extra wijzigingsbepaling opgenomen met een henummering tot gevolg. Nieuw artikel 19 brengt een technische correctie aan artikel 5.223, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, aan. In plaats van naar "m<sup>2</sup>" moet naar "m<sup>3</sup>" verwezen wordt aangezien het om een volume gaat.
- 2) In ontworpen artikel 6.24, §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt verduidelijkt dat de voorrangregeling 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 behouden blijft.

- 3) De overgangsbepaling in artikel 66 (vóór de henummering artikel 65) van het ontwerp wordt met het oog op praktische toepassing geoptimaliseerd. Het vierde lid dat bepaalt dat het inschrijvingsdossier dat de VMSW opmaakt, gebaseerd is op het inschrijvingsdossier bij de primaire verhuurder is niet altijd toepasbaar. Het is immers mogelijk dat een kandidaat-huurder die slechts ingeschreven is bij één verhuurder (bv. een lokaal bestuur), niet ingeschreven is bij de primaire verhuurder. Om dat knelpunt op te lossen wordt in het tweede lid bepaalt dat het inschrijvingsdossier dat de VMSW opmaakt gebaseerd zal worden op het inschrijvingsdossier van de verhuurder waar de kandidaat-huurder is ingeschreven. Ook het derde lid wordt aangevuld zodat het duidelijk is op welk inschrijvingsdossier de VMSW zich moet baseren als de kandidaat-huurder bij meer verhuurders is ingeschreven. Het vierde lid kan dan worden geschrapt.
- 4) Er wordt een overgangsbepaling toegevoegd (nieuw artikel 68) in verband met het leegstandsbeheer waarmee de precieze gevolgen van de nieuwe regelgeving voor de bestaande erkenningen en bestaande overeenkomsten verduidelijkt worden.
- a. Bestaande erkenningen als leegstandsbeheerder: Aangezien de erkenningsvoorwaarden verstrengen en de verplichtingen tijdens de periode van erkenning ook verstrengen (bijv. een jaarlijks werkingsverslag overmaken), wordt ervoor geopteerd om de huidige erkende leegstandsbeheerders als ze erkend willen blijven, een nieuwe aanvraag te laten indienen. Daarvoor wordt een redelijke termijn bepaald. De bestaande erkenningen waarnaar verwezen wordt in huidig artikel 6.36, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (“aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent”) zullen van rechtswege vervallen op 31 december 2022. De leegstandsbeheerders die erkend willen blijven, kunnen dan in de loop van 2022 een nieuwe aanvraag indienen.
  - b. Bestaande overeenkomsten tussen sociale huisvestingsmaatschappij, leegstandsbeheerder en bewoner: Momenteel zijn er beperkte voorwaarden waaraan een verhuring in het kader van leegstandsbeheer moet voldoen. Het moet gaan over een verhuring en er gelden een aantal bepalingen over de huurprijs. Voor het overige zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen vrij om de inhoud van de huurovereenkomsten vorm te geven. Als de leegstandsbeheerder de woningen voor bewoning wil aanbieden, moet hij op basis van zijn erkenningsbesluit louter een conformiteitsattest hebben voor die woningen. De nieuwe regeling bevat strengere voorwaarden, zowel voor de rechtsverhouding tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en de leegstandsbeheerder als voor de rechtsverhouding tussen de leegstandsbeheerder en de bewoner. Voor sociale huurovereenkomsten wordt aangenomen dat nieuwe regelgeving onmiddellijk van toepassing is op lopende huurovereenkomsten. Zonder overgangsbepaling worden de nieuwe, strengere regels dan ook onmiddellijk van toepassing, met als gevolg dat voor de lopende overeenkomsten op zeer korte termijn andere regels van toepassing worden. Dat is niet aangewezen, aangezien dat een aantasting is van het vertrouwen dat de partijen hadden en mochten hebben op het ogenblik dat zij de overeenkomst sloten. Er wordt dan ook een overgangperiode tot 31 december 2022 bepaald. Op dat moment zullen de bestaande overeenkomsten van rechtswege beëindigd worden. Op die manier hebben de betrokken partijen de tijd om nieuwe huurovereenkomsten te sluiten die in overeenstemming zijn met de nieuwe regelgeving. Als echter vóór 31 december 2022 een nieuwe onderhuurovereenkomst wordt gesloten, dient de hoofdhuurovereenkomst op dat moment ook al te voldoen aan de nieuwe regeling. In dat geval zal de (oude) (hoofd)huurovereenkomst op dat moment van rechtswege beëindigd worden (dus vóór 31 december 2022) en vervangen moeten worden door een nieuwe hoofdhuurovereenkomst die in overeenstemming is met de nieuwe regelgeving.

- 5) De overgangsbepaling van artikel 69 van het ontwerpbesluit (vóór de henummering artikel 67) wordt juridisch-technisch geoptimaliseerd. Op basis van het advies van de Raad van State worden de eerste twee leden geïntegreerd tot een lid, aangezien ze beiden gaan over sociale huisvestingsmaatschappijen die nog niet zijn omgevormd tot woonmaatschappijen. Bijkomend wordt de zinsnede “van wie de erkenning tijdelijk is verlengd” geschrapt omdat die geen meerwaarde heeft want het gaat even goed over een sociale huisvestingsmaatschappij die nog niet is omgevormd tot woonmaatschappij. Artikel 66 van het ontwerpbesluit wordt toegevoegd aan de reeks artikelen waarin ‘woonmaatschappij’ wordt vermeld. Door de toevoeging zal ook hier de overgangsbepaling gelden en zal de sociale huisvestingsmaatschappij die nog niet is omgevormd tot een woonmaatschappij, tot 30 juni 2023 gelijkgesteld worden met een woonmaatschappij.
- 6) Er wordt een overgangsbepaling toegevoegd (nieuw artikel 70). Het nieuw eengemaakt toewijzingsstelsel zal in werking treden op 1 januari 2023. Dus vanaf die datum moeten de woonmaatschappijen, de sociale huisvestingsmaatschappijen van wie de erkenning verlengd is (tot max 30 juni 2023) en de sociale verhuurkantoren die nog niet omgevormd zijn tot woonmaatschappijen (ook tot max 30 juni 2023) het nieuw toewijzingsstelsel toepassen. Het kan echter voorkomen dat er al vóór 1 januari 2023 woonmaatschappijen zijn gevormd. Die woonmaatschappijen zullen dan nog het huidige toewijzingsstelsel moeten toepassen. Er zijn nu twee toewijzingsstelsels, nl. het eerste toewijzingsstelsel, het stelsel dat de sociale huisvestingsmaatschappijen toepassen en het tweede toewijzingsstelsel dat de sociale verhuurkantoren toepassen. Het is niet duidelijk welk toewijzingsstelsel de nieuwe woonmaatschappij dan zal moeten toepassen. Met deze overgangsbepaling wordt daarover duidelijkheid geschept. De vroegere SVK-woningen zullen tot het nieuw toewijzingsstelsel van toepassing worden (1 januari 2023), verder worden toegewezen volgens het tweede toewijzingsstelsel en de vroegere SHM-woningen zullen verder worden toegewezen volgens het eerste toewijzingsstelsel.
- 7) Aangezien het regelgevend traject een lichte vertraging heeft opgelopen door de verlenging van de termijn voor advies van de Raad van State, dient voor twee bepalingen (artikel 26 (vóór de henummering artikel 25) van het ontwerpbesluit en artikel 161 van het decreet van 9 juli 2021) een retroactieve inwerkingtreding te worden bepaald (zie artikel 71 van het ontwerp, (vóór de henummering artikel 68). Het is immers de bedoeling dat ze in werking treden op 1 januari 2022. Gelet op de datum van definitieve goedkeuring van dit ontwerpbesluit is het duidelijk dat dit ontwerpbesluit geen 10 dagen vóór 1 januari 2022 in het Belgisch Staatsblad bekend kan worden gemaakt. De bepalingen betreffen het regelgevend kader voor de controle van de voorwaarden inzake onroerend bezit in het buitenland. Het gaat enerzijds om artikel 161 van het decreet van 9 juli 2021 dat artikel 6.3/2 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zal invoegen. Dit artikel creëert een decretale basis om voor die controle in het buitenland samen te werken met private of publieke partners. Verder bepaalt het 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. Tot slot is 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. In artikel 26 (vóór de henummering artikel 25) van dit ontwerpbesluit is de verdere uitwerking opgenomen. Deze bepalingen zouden uitwerking moeten hebben vanaf 1 januari 2022 om te vermijden dat er geen rechtsbasis zou zijn voor deze maatregelen voor de periode tussen 1 januari 2022 en de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad. Deze regeling is een verderzetting van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 mei 2021 tot vergoeding van sociale verhuurders voor het uitvoeren van onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van sociale huurders dat buiten werking treedt op 31 december

2021. De terugwerkende kracht is noodzakelijk voor de goede werking van de diensten en tast geen verkregen rechten aan. Voor de andere bepalingen waarvoor de inwerkingtredingsdatum was gezet op 1 januari 2022, wordt de inwerkingtredingsdatum vastgesteld op 1 maart 2022.

## 2. INHOUD

### A. ALGEMENE TOELICHTING EN TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Voor de algemene toelichting en de toelichting bij de artikelen wordt verwezen naar de nota bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering dat principieel werd goedgekeurd op de Vlaamse Regering op 16 juli 2021 (VR 2021 1607 DOC.0837/1QUATER).

## 3. BESTUURLIJKE IMPACT

### A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Voor de budgettaire impact voor de Vlaamse overheid wordt verwezen naar de nota bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering dat principieel werd goedgekeurd op de Vlaamse Regering op 16 juli 2021 (VR 2021 1607 DOC.0837/1QUATER).

### B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voor de impact op het personeel van de Vlaamse overheid wordt verwezen naar de nota bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering dat principieel werd goedgekeurd op de Vlaamse Regering op 16 juli 2021 (VR 2021 1607 DOC.0837/1QUATER).

### C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Voor de impact op de lokale en provinciale besturen wordt verwezen naar de nota bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering dat principieel werd goedgekeurd op de Vlaamse Regering op 16 juli 2021 (VR 2021 1607 DOC.0837/1QUATER).

## 4. VERDER TRAJECT

Na definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering zal het besluit in extenso worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.



## 5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp 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 te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE