

**ONTWERP VAN DECREET TOT WIJZIGING VAN DIVERSE DECRETEN MET  
BETREKKING TOT WONEN****Samenvatting**

Dit decreet bevat een aantal wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen.

- In de eerste plaats worden beperkte aanpassingen aangebracht aan het stelsel van de woningkwaliteitsbewaking (Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen en boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).
- De decretale basis voor het stelsel geconventioneerde verhuur wordt ingevoerd.
- Daarnaast wordt de ontzorgingsopdracht van sociale verhuurkantoren (in de toekomst de woonmaatschappijen) decretaal mogelijk gemaakt.
- Het recht van voorkoop wordt hervormd.
- De huidige vermogenstoets van de sociale huur wordt uitgebreid met de beschikbare middelen die de (potentiële) kandidaat-huurder in bezit heeft.
- Het ontwerp van decreet wijzigt ook een aantal bepalingen rond de verwerking van persoonsgegevens.
- Tot slot worden een aantal technische wijzigingen doorgevoerd.

**MEMORIE VAN TOELICHTING****I. ALGEMENE TOELICHTING****A. Situering****1. Aanpassingen aan de woningkwaliteitsbewaking****1.1. De Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen**

Het voorliggend ontwerp van decreet bevat een beperkte aanpassing van de (opschorting van de ) Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen, zodat moeilijkheden na het erven van een ongeschikte of onbewoonbare woning tijdelijk worden ondervangen.

In de huidige stand van de regelgeving kunnen erfgenamen van een ongeschikte of onbewoonbare woning de Vlaamse heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid alleen vermijden door de woning te herstellen. Erfgenamen krijgen weliswaar een opschorting van heffing van twee jaar, maar als zij de woning tijdens deze periode verkopen vervalt de opschorting.

Complexe situaties van erfopvolging of familiale geschillen na een erfenis maken renovatie van de ongeschikte of onbewoonbare woning in onderling akkoord regelmatig moeilijk. Hierdoor wordt een heffing zo goed als onvermijdelijk, zelfs voor erfgenamen die bereid zouden zijn om te herstellen. Bovendien is verkoop vaak de enige oplossing om tot een vereffening/verdeling van een erfenis te kunnen overgaan.

Met de voorgestelde toevoeging in artikel 2.5.7.02 van de Vlaamse codex Fiscaliteit krijgen erfgenamen steeds twee jaar om tot een oplossing te komen. De vereffening / verdeling door het verkopen van de woning wordt niet meer bemoeilijkt.

## 1.2. Aanpassingen aan boek 3 Vlaamse Codex Wonen van 2021

Het voorliggend ontwerp van decreet bevat een aantal voorstellen tot wijziging van boek 3 – woningkwaliteitsbewaking van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het betreft vooral een beperkt aantal verbeteringen die de instrumenten uit het woningkwaliteitsbeleid verder op elkaar afstemmen. Op die manier wordt de handhavingspiramide voor woningkwaliteit verder uitgebouwd.

Zo wordt het toepassingsgebied van het conformiteitsattest verruimd. Gelet op een recent arrest van het Grondwettelijk Hof wordt het conformiteitsattest ook van toepassing op huurwoningen die niet als hoofdverblijfplaats gebruikt worden. Teneinde het conformiteitsattest, dat centraal staat in het woningkwaliteitsbeleid, verder te versterken, worden de mogelijkheden om het attest ambtshalve uit te reiken versterkt en dit zowel voor de burgemeester als voor de gewestelijk ambtenaar.

Om het opschalen van de (inter)gemeentelijke conformiteitsonderzoeken te faciliteren worden er meer mogelijkheden voorzien om een vergoeding te vragen. Het voorliggend voorstel garandeert hierbij dat er 1) voor bewoners geen drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren en 2) voor houders van het zakelijk recht geen onbillijke situaties ontstaan.

Vervolgens wordt er beperkt gesleuteld aan de waarschuwingsprocedure. Deze procedure, die bestaat sinds 1 januari 2021, werpt zijn vruchten af. Er zijn evenwel enkele praktische problemen die met dit voorstel worden verholpen. Zo zal de burgemeester de waarschuwingsprocedure sneller en gemakkelijker kunnen doorlopen na een melding van woningkwaliteitsproblemen door een erkende woningcontroleur van bv. Wonen-Vlaanderen of een geaccrediteerde keuringsinstelling. Er wordt binnen de waarschuwingsprocedure ook een beroep ingebouwd tegen de afgifte van het conformiteitsattest. Dat beroep is momenteel niet voorzien.

Het voorstel bevat ook twee decentralisatievoorstellen. Er wordt voorgesteld om het goedkeuringstoezicht m.b.t. de gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen te vervangen door een verplicht, maar niet-bindend advies. Daarnaast is het voorstel om alle gemeenten - onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt - vrij te stellen van de adviesverplichting in de procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring. Momenteel moeten de gemeenten daarvoor een schriftelijk verzoek indienen. Die procedure wordt dus aanzienlijk vereenvoudigd door een vrijstelling van rechtswege toe te kennen aan alle gemeenten die aan de voorwaarden voldoen.

De beroepsbehandeling in de procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring wordt ook lichtjes bijgestuurd. Omdat de behandelingstermijn in beroep soms krap is als er een nieuw conformiteitsonderzoek moet doorgaan, wordt de beroepstermijn in die gevallen verlengd tot vier maanden.

De inventarisatie na een besluit tot onbewoonbaarverklaring op basis van de Nieuwe Gemeentewet wordt beperkt tot de besluiten die binnen drie maanden bezorgd worden.

Om te vermijden dat de afgifte van een conformiteitsattest een strafrechtelijke procedure doorkruist, wordt bepaald dat er geen conformiteitsattest meer kan

afgegeven worden als de Vlaamse Wooninspectie een strafrechtelijk onderzoek is gestart. In het kader van de strafrechtelijke procedure wordt aan de wooninspecteur ook de mogelijkheid gegeven om aan de overtreder een bewijs van herstel te vragen alvorens een hercontrole uit te voeren.

Tenslotte bevat het voorliggend voorontwerp van decreet voor woningkwaliteit een aantal technische en tekstuele verbeteringen.

## 2. De decretale basis voor het stelsel geconventioneerde verhuur

Het voorliggend ontwerp van decreet bevat de creatie van een decretale basis in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor het stelsel geconventioneerde verhuur. De opzet van dit instrument is om te sturen op de aanbodzijde van de private huurmarkt. Zo willen we zorgen voor een ruimer aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen in Vlaanderen, ten behoeve van de private huurder. Door middel van een systeem van geconventioneerde verhuur willen we private actoren stimuleren tot bouw of vernieuwbouw van huurwoningen. De Vlaamse Regering zal de voorwaarden bepalen (bv. minimale duurtijd, begrensde huurprijs,...).

## 3. Ontzorgingsopdracht sociale verhuurkantoren (in de toekomst de woonmaatschappijen)

Private verhuurders en sociale verhuurkantoren sluiten huurovereenkomsten die onderworpen zijn aan titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet. Dat decreet regelt dwingend de verdeling van de onderhouds- en herstellingsverplichting van de huurder en verhuurder.

In het kader van de ontzorgingstaak van SVK's, willen zij soms bepaalde herstelverplichtingen van de verhuurder overnemen. Volgens de dwingende bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet is dat echter niet mogelijk, aangezien de verdeling van de onderhouds- en herstellingsverplichting vast ligt en contractueel niet kan worden uitgebreid voor de huurder. Daarom wordt titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet aangevuld zodat de ontzorgingstaak van SVK's mogelijk wordt. Dezelfde bepaling zal uiteraard gelden voor woonmaatschappijen die woningen inhuren op de private huurmarkt.

## 4. Hervorming van het recht van voorkoop

Het recht van voorkoop ligt momenteel vervat in de artikelen 5.76 tot en met 5.80 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De doelstellingen van dit instrument zijn drievoudig:

- 1) verbeteren van de woningkwaliteit;
- 2) verruimen en/of uitbreiden van het sociaal woonaanbod;
- 3) verbeteren van de sociale mix door spreiding van het sociaal woonaanbod.

Het recht van voorkoop is geen instrument eigen aan het Vlaamse woonbeleid. Ook in andere beleidsdomeinen (natuur, omgeving, waterbeleid, havenbeleid, ....) bestaan er decretale voorkooprechten. Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures schept procedurele klaarheid. De voorkooprechten van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moeten afgestemd zijn op het toepassingsgebied van dit harmonisatiedecreet. Enerzijds werd een geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' opgemaakt en elektronisch bekendgemaakt. Hiermee werd een juridisch kadaster gecreëerd van alle Vlaamse voorkooprechten. Anderzijds werd het e-voorkooploket opgericht, dat fungeert als het unieke loket waarlangs alle aanbiedingen en uitoefening van voorkooprechten verlopen.

De in dit ontwerp van decreet voorgestelde wijzigingen hebben enkel betrekking op het recht van voorkoop uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Na een ruime bevraging bij de belanghebbenden in 2020 werden volgende wijzigingen ingevoerd met betrekking tot het recht van voorkoop:

- De woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en de gemeenten worden de enige begunstigen van het recht van voorkoop. Vlabinvest apb kan via dit recht van voorkoop een actief grond- en pandenbeleid voeren in haar werkingsgebied om te zorgen voor een betaalbaar woonaanbod ten behoeve van modale inkomenstrekkingen.
- Het lokaal bestuur bepaalt de perimeter waar het territoriaal recht van voorkoop kan worden uitgeoefend.
- Het recht van voorkoop blijft exclusief bestemd voor de realisatie van sociaal woonaanbod of daar rechtstreeks aan verbonden functies (bv. toegangswegen, omgevingsaanleg).
- Het toepassingsgebied van het recht van voorkoop verschuift naar nieuwe projectontwikkelingen en beleidsmatige planinitiatieven.
- Het functioneel recht van voorkoop wordt geschrapt, maar het specifiek aanbod kan opgenomen worden binnen de gemeentelijke afbakening.
- De nieuwe regels zullen in werking treden op 1 januari 2023 omwille van de koppeling met de nieuwe woonmaatschappijen en om gemeenten toe te laten hun beleid hierop af te stemmen.

## 5. De invoering van de middelentoets

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 en de beleidsnota van de minister van Wonen bevatten een aantal concrete beleidsbeslissingen met betrekking tot het sociale huurstelsel. Zo wordt de invoering van een vermogenstoets vooropgesteld in de sociale huur bij inschrijving voor en toewijzing van een sociale huurwoning.

De huidige vermogenstoets in de sociale huur beperkt zich tot enerzijds een aantal financiële middelen, namelijk de aan de personenbelasting onderworpen fiscale inkomsten en de niet-belastbare vervangingsinkomsten (het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming), en anderzijds de zakelijke rechten met betrekking tot een woning of een bouwperceel.

Er wordt dus geen rekening gehouden met andere vermogensaspecten waarover het huishouden mogelijks beschikt (voertuigen, sieraden, aandelen, zakelijke rechten op een ander goed dan een woning of bouwperceel,...). Zo wordt er momenteel ook maar indirect rekening gehouden met de tegoeden op een bank-, spaar-, of beleggingsrekening. Een positief banksaldo levert intresten op, die vanaf een bepaalde hoogte meegenomen worden in de personenbelastingen en zo desgevallend doorwerken in de huidige inkomensvoorwaarde, namelijk als onderdeel van het netto-belastbaar inkomen.

Met dit initiatief wil de decreetgever de huidige vermogenstoets aanscherpen. Voortaan zal er ook gekeken worden naar de beschikbare middelen. Beschikbare middelen zijn middelen die het huishouden direct kunnen aanwenden om te voorzien in hun woonbehoefte. Het gaat dan om de positieve saldi op een bank-, spaar-, of beleggingsrekening. Het is zeer moeilijk om andere (niet-)financiële middelen mee te nemen in de verruimde middelentoets. De reden daarvoor is dat deze niet liquide zijn. Juwelen, voertuigen, onroerend bezit andere dan een woning, ... moeten eerst vervreemd worden vooraleer ze omgevormd zijn tot beschikbare middelen. Het is zeer moeilijk om deze te taxeren, alsook te traceren. Daarnaast vergt het een zeer arbeidsintensief proces om bv. huisbezoeken te doen, taxatie,... Het saldo op de vermelde rekening(en) is daarentegen wel beschikbaar voor de (kandidaat-)huurder om aan te wenden en hoeft niet getaxeerd te worden.

Het komt de Vlaamse Regering toe een methodiek te voorzien om de beschikbare middelen vast te stellen, een passende doorvertaling uit te werken in de aftoetsing

aan de toepasselijke middelengrens, en maatregelen te nemen om misbruik tegen te gaan.

## 6. Invoegen nieuwe bepalingen rond de verwerking van persoonsgegevens

Momenteel ontbreekt een decretale regeling voor de gegevensverwerking door het agentschap Wonen-Vlaanderen in het kader van toekenning van huurpremies en huursubsidies. Tot op heden werden de verplichte reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de gegevensverwerking door het agentschap Wonen-Vlaanderen in het kader van de behandeling van aanvragen tot het bekomen van een huursubsidie of huurpremie geregeld in respectievelijk artikel 5.167, §4 en artikel 5.180 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In voorliggend ontwerp wordt de decretale verankering voorzien.

Op dit ogenblik zijn met betrekking tot de renovatie- of aanpassingspremie enkel de privacybepalingen ingeschreven die nodig zijn om gegevens op te vragen en te verwerken in het kader van het uniek loket dat momenteel wordt voorbereid. Deze bepalingen zullen in werking treden als het uniek loket wordt opgestart.

In afwachting is het noodzakelijk dat de dienst die door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid (lees: het agentschap Wonen-Vlaanderen) in het kader van zijn opdracht als verstrekker van de tegemoetkoming voorzien in artikel 5.75 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 decretaal als verwerkingsverantwoordelijke wordt aangeduid en gemachtigd wordt om de persoonsgegevens die noodzakelijk zijn om te bepalen of een aanvrager recht heeft op een renovatie- of aanpassingspremie op te vragen en te verwerken. Aangezien de aanpassingspremie voorzien in artikel 5.75, eerste lid, 4<sup>o</sup> en de renovatiepremie voor de plaatsing van gascondensatieketels nog niet via het unieke loket zullen worden verstrekt, blijft het in te voegen artikel 5.75/2 ook na de inwerkingtreding van artikel 5.75/1 van toepassing.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat daarnaast al enkele bepalingen waarin de verwerking van persoonsgegevens wordt geregeld. In het merendeel van die bepalingen wordt een coördinerende functie voorzien. Voorliggend ontwerp van decreet wil die functie verduidelijken door toe te voegen dat ook het opvragen van gegevens bij de authentieke bronnen daaronder valt.

Het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen, heeft met de invoeging van artikel 5.71/1 in de Vlaamse Codex Wonen een decretale regeling ingeschreven voor de gegevensverwerking in het kader van de verzekering gewaarborgd wonen. In deze bepaling werd echter niet opgenomen dat de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens kan doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, van de vermelde Codex, voor de uitoefening van het toezicht en kan gebruiken voor statistische verwerking en ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. Dit wordt thans toegevoegd door dit ontwerp.

Tot slot wordt op twee plaatsen verduidelijkt wie de verwerkingsverantwoordelijke is. De aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke gebeurt in de eerste plaats voor het centraal woningregister, waarvoor artikel 6.4 reeds in een decretale grondslag voorziet. Daarnaast wordt de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke in het kader van de sociale koop aangepast naar aanleiding van de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, die op 1 januari 2023 een feit zal zijn.

## 7. Technische wijzigingen

Tot slot worden een aantal technische wijzigingen doorgevoerd, waaronder een aantal in het kader van de woonmaatschappijen. In de artikelsgewijze toelichting worden ze verder besproken.

## **II. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN**

### **Hoofdstuk 1. Algemene bepaling**

#### **Artikel 1**

De ontworpen bepalingen vallen alle onder de gewestelijke bevoegdheid huisvesting of woninghuurrecht, zodat dit decreet een gewestaangelegenheid regelt.

### **Hoofdstuk 2. Wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013**

#### **Artikel 2**

In de huidige stand van de regelgeving is herstel van de woning voor erfgenamen de enige manier om de heffing te vermijden. Erfgenamen krijgen weliswaar een opschorting van heffing van twee jaar, maar als zij tijdens de periode van opschorting verkopen, vervalt deze opschorting.

Complexe situaties van erfopvolging of familiale geschillen na een erfenis maken renovatie in onderling akkoord regelmatig moeilijk. Hierdoor wordt een heffing zo goed als onvermijdelijk, zelfs voor erfgenamen die bereid zouden zijn om te herstellen. Bovendien is verkoop vaak de enige oplossing om tot een vereffening/verdeling van een erfenis te kunnen overgaan.

Met de voorgestelde toevoeging in **artikel 2.5.7.02 van de Vlaamse codex Fiscaliteit** krijgen erfgenamen steeds twee jaar om tot een oplossing te komen. De vereffening / verdeling door het verkopen van de woning wordt niet meer bemoeilijkt.

### **Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het Vlaams Woninghuurdecreet**

#### **Artikel 3**

Dit artikel wijzigt **artikel 22, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet**.

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen introduceerde een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen, waarin de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden gebundeld. Met dit artikel wordt een verwijzing naar het sociaal verhuurkantoor aangepast naar een verwijzing naar de woonmaatschappij.

#### **Artikel 4**

Dit artikel vult **artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet** aan met een vierde lid.

Private verhuurders en woonmaatschappijen die woningen inhuren om ze sociaal onder te verhuren, sluiten huurovereenkomsten die onderworpen zijn aan titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet. Artikelen 25 en 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet regelen dwingend de verdeling van de onderhouds- en herstellingsverplichting van de huurder en verhuurder. De huurder is gehouden tot het onderhoud dat noodzakelijk is omwille van het gebruik van de huurwoning, tot de kleine herstellingen en tot herstellingen die nodig zijn door eigen fout. De verhuurder is gehouden tot het overige onderhoud en de overige herstellingen. In het kader van de ontzorgingstaak van woonmaatschappijen, willen zij soms bepaalde herstelverplichtingen van de verhuurder overnemen. Deze herstellingen worden dan gedaan door een eigen klusjesdienst van de woonmaatschappij of door een aangezochte externe firma. De verhuurder blijft instaan voor de betaling van de kostprijs van deze werken, maar wordt ontzorgd doordat de woonmaatschappij offertes opvraagt, afspraken regelt met de vaklui en de sociale onderhuurder,... Deze ontzorgingstaak is een belangrijk instrument om private verhuurders te overtuigen hun woning in huur te geven aan een woonmaatschappij.

Volgens de dwingende bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet is deze werkwijze echter niet mogelijk, aangezien de verdeling van de onderhouds- en herstellingsverplichting vast ligt en contractueel de herstellingsplicht van de huurder kan worden beperkt of uitgesloten, maar niet kan worden uitgebreid. Daarom wordt specifiek en enkel voor hoofdhurovereenkomsten tussen een private verhuurder en een woonmaatschappij bepaald dat de huurder zich er in de schriftelijke huurovereenkomst toe kan verbinden bepaalde herstellingen uit te voeren die eigenlijk ten laste van de verhuurder zijn, waarbij de verhuurder de kost van die herstelling draagt.

#### **Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021**

##### **Artikel 5**

Dit artikel wijzigt artikel 1.3, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op volgende punten:

- De definitie van 'erkende huurdienst' (13°) wordt opgeheven omwille van de wijzigingen die werden doorgevoerd met het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarmee een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen werd ingevoerd. Een erkende huurdienst was een koepelbegrip en had voor de inwerkingtreding van het genoemde decreet betrekking op zowel een huurdersbond als een sociaal verhuurkantoor. Nu de sociale verhuurkantoren zijn geïntegreerd in de woonmaatschappij is het koepelbegrip erkende huurdienst overbodig en wordt de definitie ervan geschrapt.

- De definities van “verwerkingsverantwoordelijke” (59°/1) en “Vlaamse Dienstenintegrator” (61°/1) worden ingevoegd in de lijst van definities voor een vlottere leesbaarheid van de wetteksten.
- De definitie van wooninspecteur (69°) wordt aangepast. De vereiste dat een wooninspecteur ambtenaar moet zijn, strookt niet met de bepalingen van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 23 maart 2019 die voor de personen die dezelfde bevoegdheden hebben als een wooninspecteur enkel verwijzen naar ‘personeelsleden van het Vlaams Gewest’. De toevoeging dat het personeelslid in kwestie moet werken voor de dienst die belast is met het woonbeleid bestendigt het principe dat de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsvereisten op het niveau van het Vlaams Gewest ligt.

### **Artikel 6**

Dit artikel wijzigt **artikel 1.8, §2** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De vereiste dat een wooninspecteur ambtenaar moet zijn, strookt niet met de bepalingen van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 23 maart 2019 die voor de personen die dezelfde bevoegdheid hebben als een wooninspecteur enkel verwijst naar ‘personeelsleden van het Vlaams Gewest’.

### **Artikel 7**

Dit artikel wijzigt **artikel 3.2** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de voorgestelde bepaling wordt het bestaande goedkeuringstoezicht vervangen door een verplicht in te winnen, maar niet bindend te volgen advies. Dit voorstel past in het voornemen om voor het woningkwaliteitsbeleid een volwaardig partnerschapsmodel tussen de gemeenten en het Gewest uit te bouwen. Deze adviserende opdracht sluit bovendien mooi aan op de begeleiding die het agentschap biedt aan de lokale besturen.

De gemeente zal haar woningkwaliteitsreglement dus niet meer ter goedkeuring moeten voorleggen aan de Vlaamse regering, maar ze moet wel nog advies vragen aan het agentschap Wonen-Vlaanderen alvorens het reglement ter goedkeuring op de gemeenteraad te brengen. Dat advies moet bij het dossier gevoegd worden dat naar de gemeenteraad gaat. Op die manier neemt de gemeenteraad een beslissing met kennis van het advies van het agentschap. Dat advies zal zowel een wettigheids- als een opportuniteitsbeoordeling inhouden. Zo kan de gemeente indien nodig nog tijdig gewezen worden op problemen, ongewenste gevolgen of ongerijmdheden in het reglement. Het agentschap zal de gemeenten die dat wensen uiteraard ook ondersteunen bij het verwerken van de opmerkingen. Deze aanpak laat het agentschap ook toe om op de hoogte te blijven van elk gemeentelijk woningkwaliteitsreglement dat in opmaak is, zodat het traject verder kan opgevolgd worden.

### **Artikel 8**

Dit artikel voegt een nieuw [artikel 3.3/1](#) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in.

Met het Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woningcontroleurs en de korte termijn voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in de waarschuwingsprocedure, werd recent een nieuwe stap gezet in de richting van het werken met private woningcontroleurs. In de nabije toekomst zullen gemeenten een beroep kunnen doen op de diensten van erkende woningcontroleurs. Geaccrediteerde keuringsinstellingen zullen deze diensten kunnen aanbieden. Over de kosten voor het inschakelen van private woningcontroleurs wordt in het [wetenschappelijk onderzoek van het Steunpunt Wonen](#) - dat aan de nieuwe regelgeving vooraf ging - het volgende gezegd:

*"Door het behoud van een administratieve lus komt het inschakelen van private woningcontroleurs neer op het uitbesteden van het onderzoek ter plaatse en het opstellen van het bijhorende technisch verslag. De kost van het uitbesteden van één opdracht wordt op ongeveer 200 euro geschat. Uit gesprekken met de huidige gewestelijke en gemeentelijke woningcontroleurs blijkt immers dat een onderzoek ter plaatse en het uitschrijven van het bijhorende technisch verslag gemiddeld 4 uren in beslag neemt. Als er wordt van uitgegaan dat een private controleur aan een loonkost van 50 euro per uur werkt, komt dit neer op een gemiddelde kost van 200 euro".*

De vergoeding die in de huidige stand van de regelgeving wordt mogelijk gemaakt, bedraagt iets minder dan de helft van de werkelijke kost.

In de huidige stand van de regelgeving kan bovendien alleen een vergoeding worden gevraagd voor "de behandeling van een [aanvraag](#) tot afgifte van een conformiteitsattest". Met deze formulering wordt gefocust op de voorbereidende werkzaamheden zoals het conformiteitsonderzoek en de administratieve afhandeling, en niet zozeer op de afgifte van het document, wat op zich weinig of geen kosten met zich meebrengt. Er kan momenteel geen vergoeding worden gevraagd wanneer de afgifte van het conformiteitsattest niet gebeurt op aanvraag. Dit is het geval in de waarschuwingsprocedure en in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, waar de ambtshalve afgifte van het conformiteitsattest wordt voorzien en waar er uiteraard ook een kostprijs is voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken.

De ontworpen bepaling legt het kader vast voor een billijke nieuwe regeling voor het vergoeden van conformiteitsonderzoeken. Het voorliggend voorstel bepaalt dat de vergoeding niet hoger mag liggen dan:

- de werkelijk gemaakte kost;
- een maximumbedrag dat de Vlaamse regering kan bepalen.

De gemeente mag bovendien geen vergoeding vragen voor het eerste conformiteitsonderzoek in een waarschuwingsprocedure of in een procedure tot

ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat er 1) voor bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren en 2) aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd.

## **Artikel 9**

Dit artikel wijzigt **artikel 3.6** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de voorgestelde bepaling verruimt het toepassingsgebied van het conformiteitsattest op vier verschillende manieren:

- Het toepassingsgebied van het conformiteitsattest zal niet langer beperkt zijn tot hoofdverblijfplaatsen die verhuurd, te huur of ter beschikking worden gesteld.

Dit voorstel volgt uit arrest nr. 149/2021 van 21 oktober 2021 van het Grondwettelijk Hof. Het grondwettelijk Hof concludeert in dit arrest dat de woningkwaliteitsnormen niet enkel van toepassing zijn op permanente huisvesting, maar ook op tijdelijke huisvesting. De toepassing van de woningkwaliteitshandhaving op tijdelijke huisvesting wordt echter minstens gedeeltelijk verhinderd door artikel 3.6, §1 van de Vlaamse codex Wonen van 2021 dat de afgifte van een conformiteitsattest slechts mogelijk maakt voor een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten.

Voor kamers voor seizoenarbeiders wordt de afgifte van een conformiteitsattest mogelijk gemaakt door artikel 3.10 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

- De burgemeester zal ambtshalve een conformiteitsattest afleveren als tijdens een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring wordt vastgesteld dat een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen.

Op vandaag levert de burgemeester wel een conformiteitsattest af als hij tijdens een waarschuwingsprocedure vaststelt dat een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen, maar in een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring is dat niet (steeds) het geval. Met de voorgestelde bepaling wordt de afgifte van het conformiteitsattest de regel.

- De gewestelijk ambtenaar zal ambtshalve een conformiteitsattest afleveren telkens hij vaststelt dat een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen.

In de huidige stand van de regelgeving mag de gewestelijk ambtenaar slechts in een heel beperkt aantal gevallen een conformiteitsattest afleveren. Met de voorgestelde bepaling wordt het voornemen om consequent een conformiteitsattest af te geven telkens een woning blijkt te voldoen aan de woningkwaliteitsnormen, ook doorgetrokken t.a.v. de gewestelijk ambtenaar.

- De gewestelijk ambtenaar zal ambtshalve een conformiteitsattest afleveren als de minister in het kader van een beroepsprocedure heeft vastgesteld dat een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen.  
Ook deze aanpassing past in het voornemen om consequent een conformiteitsattest uit te reiken telkens een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen.

Gelet op het ontworpen **artikel 9** van dit decreet (nl. de mogelijkheid om een vergoeding te vragen voor een conformiteitsonderzoek – nieuw **artikel 3.3/1** Vlaamse Codex Wonen van 2021) wordt in deze ontwerpbeplanning de vergoeding voor het conformiteitsattest geschrapt.

Tenslotte bevat de ontworpen bepaling een regeling om de afgifte van het conformiteitsattest te vermijden als er een strafrechtelijke procedure is opgestart voor een woning. Het is nu al onmogelijk dat de burgemeester en de gewestelijk ambtenaar een conformiteitsattest afleveren in de gevallen waarin de wooninspecteur een herstelvordering heeft opgesteld. Dit volgt uit het feit dat enkel de wooninspecteur bevoegd is om de uitvoering van de herstelvordering vast te stellen. Als een burgemeester of de gewestelijk ambtenaar ondertussen ook een conformiteitsonderzoek zou (laten) uitvoeren in het kader van de aflevering van een aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest, moet men dezelfde beoordeling doen als de wooninspecteur. Dit kan problematisch zijn als er interpretatieverschillen zouden opduiken. Daarnaast heeft de herstelvordering doorgaans ook betrekking op alle woningen in het pand. Voor een aanvraag van een conformiteitsattest is dit meestal niet zo, waardoor er niet met zekerheid uitspraak gedaan kan worden over de impact van gebreken in andere woningen op het gebouw.

De onmogelijkheid om een conformiteitsattest af te leveren is in de huidige stand van de regelgeving echter enkel gekoppeld aan het bestaan van een herstelvordering. In de praktijk betekent dit dat er tussen het moment van de aanvankelijke controle door de woninginspecteur en het opstellen van de herstelvordering geen principieel verbod is om een conformiteitsattest af te leveren. Met de voorgestelde bepaling wordt vermeden dat men op die manier de strafrechtelijke aanpak doorkruist.

### **Artikel 10**

Dit artikel wijzigt **artikel 3.7** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling bevat een terminologische verbetering (consequent gebruik van de term 'houder van het zakelijk recht'). Daarnaast wordt er een termijn ingeschreven voor het behandelen van een aanvraag tot afgifte van het conformiteitsattest na weigering of stilzitten van de burgemeester (de zogenaamde 'tweede opinie').

### **Artikel 11**

Dit artikel wijzigt **artikel 3.8, tweede lid** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling bevat louter een terminologische verbetering (consequent gebruik van de term 'houder van het zakelijk recht').

### **Artikel 12**

Dit artikel wijzigt **artikel 3.9, tweede lid** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de voorgestelde bepaling wordt het begrip 'conformiteitsonderzoek' verduidelijkt.

### **Artikel 13**

Dit artikel voegt een nieuw **artikel 3.9/1** in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in.

Met deze ontwerpbeepaling wordt een delegatie naar de Vlaamse regering voorzien. Het toevoegen van een behandelingstermijn van zestig dagen (cfr. ontworpen **artikel 3.2** Vlaamse Codex Wonen van 2021) brengt immers met zich mee dat sommige procedureregels nader moeten worden bepaald, zoals vanaf wanneer beginnen de termijn van zestig dagen te lopen.

### **Artikel 14**

Dit artikel wijzigt **artikel 3.10** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de ontworpen bepaling wordt het mogelijk gemaakt om op basis van een technisch verslag van een erkende woningcontroleur, dat is opgesteld buiten de waarschuwingsprocedure, meteen de houder van het zakelijk recht te waarschuwen en een hersteltermijn op te leggen. Hierbij kan gedacht worden aan de conformiteitsonderzoeken die Wonen-Vlaanderen uitvoert, bv. in het kader van de beoordeling van een vraag tot tegemoetkoming in de huurprijs. Als het agentschap vaststelt dat de woning waarvoor een tegemoetkoming wordt gevraagd niet in orde is, kan het dat melden aan de burgemeester. De burgemeester kan op basis van die melding meteen de houder van het zakelijk recht waarschuwen en hem een hersteltermijn opleggen. Op die manier wordt vermeden dat de burgemeester, na ontvangst van de technische vaststellingen van een erkende woningcontroleur, nodeloos een nieuw conformiteitsonderzoek moet laten uitvoeren alvorens te kunnen waarschuwen.

De ontworpen bepaling voert ook een beroepsmogelijkheid in tegen de afgifte van het conformiteitsattest in het kader van de waarschuwingsprocedure.

Als een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring eindigt met een beslissing om de woning niet ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren omdat deze conform is, staat er voor de verzoeker een beroepsmogelijkheid open bij de minister. Er staat echter op vandaag geen beroep

open tegen de afgifte van een conformiteitsattest in de waarschuwingsprocedure. Er is dus sprake van verschillende behandeling van de burger naargelang de keuze van de burgemeester (want het is de burgemeester die beslist of hij, na een melding van woningkwaliteitsproblemen, eerst de waarschuwingsprocedure doorloopt dan wel meteen de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring start). Met de voorgestelde bepaling wordt gezorgd voor een gelijke behandeling in beide procedures.

Ongeveer 10% van de beroepen in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring worden ingesteld door bewoners die het niet eens zijn met de beslissing van de burgemeester om de woning "conform" te bevinden. Er kan bijgevolg verwacht worden dat ook in de waarschuwingsprocedure een aantal bewoners het niet eens zullen zijn met de afgifte van het conformiteitsattest na de vaststelling van conformiteit.

### **Artikel 15**

Dit artikel wijzigt [artikel 3.12](#) van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Op vandaag moeten gemeenten een formeel verzoek indienen bij de Vlaamse regering als ze vrijgesteld willen worden van de adviesverplichting. Die administratieve belasting valt weg voor alle lokale besturen die 1) de voorwaarden respecteren die de Vlaamse regering vaststelt en 2) die een beroep doen op erkende woningcontroleurs. De inwerkingtreding van deze ontwerpbeplanning wordt dan ook op 1 januari 2025 gelegd, de uiterste datum waarop alle woningcontroleurs in Vlaanderen over een erkenning moeten beschikken.

De ontworpen bepaling expliciteert de mogelijkheid van de gewestelijk ambtenaar om ambtshalve een advies te geven aan de burgemeester en regelt de manier waarop de burgemeester met dergelijke adviezen moet omgaan. In principe zal de burgemeester na dergelijk advies de waarschuwingsprocedure kunnen starten, maar de gewestelijk ambtenaar kan de toepassing van deze waarschuwingsprocedure uitsluiten. In dat geval moet de burgemeester meteen de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opstarten. Dat kan bv. aangewezen zijn als de gewestelijk ambtenaar menssonwaardige leefsituaties of ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's heeft vastgesteld.

### **Artikel 16**

Dit artikel wijzigt [artikel 3.14](#) van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de voorgestelde bepaling worden enkele technische verbeteringen aan de beroepsprocedure doorgevoerd.

### **Artikel 17**

Dit artikel wijzigt [artikel 3.15](#) van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de ontworpen bepaling worden enkele technische verbeteringen aan de beroepsprocedure doorgevoerd. Daarnaast wordt de beslissingstermijn in het kader van het beroep aangepast ingeval er een nieuw conformiteitsonderzoek moet plaatsvinden. In dat geval is de huidige behandelingstermijn van drie maanden soms te kort. Er kunnen problemen zijn om toegang tot de woning te verkrijgen, de woningcontroleur moet de conformiteitsonderzoeken kunnen inplannen en de vaststellingen kunnen verwerken, met oog voor eventuele verschillen met de beoordeling in eerste aanleg. Bovendien heeft de Raad van State er recent op gewezen dat de betrokken partijen de gelegenheid moeten hebben om te reageren op de resultaten van het bijkomend conformiteitsonderzoek, wat extra verwerkingstijd met zich meebrengt. Vaak moet er naar aanleiding van de vaststellingen en de bijgebrachte argumenten nog extra informatie opgevraagd worden. Om deze redenen wordt de behandelingstermijn van een beroep op vier maanden gebracht als een nieuw conformiteitsonderzoek noodzakelijk is.

### **Artikel 18**

Dit artikel wijzigt **artikel 3.20** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling bevat enkele technische en terminologische verbeteringen.

Daarnaast wordt de datum van inventarisatie geregeld in een specifieke situatie. In het betreffende artikel 3.20 van de Vlaamse Codex Wonen wordt bepaald met welke datum een woning op de inventaris wordt opgenomen na een ministerieel besluit tot ongeschikt- of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Bij het invoegen van dit artikel werd er geen rekening gehouden met die gevallen waarin de burgemeester wel een beslissing heeft genomen, maar deze beslissing geen besluit tot ongeschikt- of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring inhoudt. Het gaat bv. over beslissingen tot uitstel of stopzetting van de procedure als de woning niet ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar wordt bevonden. In die gevallen moet de datum van inventarisatie ook de datum van het ministerieel besluit zijn.

Verder beperkt de ontworpen bepaling de inventarisatie van woningen die onbewoonbaar zijn verklaard op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Momenteel wordt dergelijk onbewoonbaarheidsbesluit ingeschreven op datum van het besluit van de burgemeester. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat geen bepalingen in verband met de kennisgeving door de gemeenten van een onbewoonbaarheidsbesluit op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Zelfs bij een zeer laattijdige kennisgeving gebeurt de inschrijving op de inventaris met terugwerkende kracht, met belangrijke gevolgen voor de houder van het zakelijk recht. Deze problemen kunnen worden vermeden door de woningen enkel nog te inventariseren indien het onbewoonbaarheidsbesluit binnen een redelijke termijn (bvb 3 maanden na een definitieve beslissing) aan de inventarisbeheerder is overgemaakt.

Bij de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, waar er uitdrukkelijk een kennisgeving voorzien is (art. 3.17 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) en er ook een gegevensuitwisseling is via het digitale dossieropvolgingssysteem VLOK, stelt dit probleem zich niet.

#### **Artikel 19**

Dit artikel wijzigt **artikel 3.24, eerste lid** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Met de ontworpen bepaling wordt het begrip 'conformiteitsonderzoek' verduidelijkt.

#### **Artikel 20**

Dit artikel wijzigt **artikel 3.26** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met deze ontwerpbeplanning worden dezelfde wijzigingen als in de beroepsprocedure van ongeschikt- en onbewoonbaarheid doorgetrokken naar de beroepsprocedure van overbewoning (cfr. de toelichting bij de nieuwe **artikelen 3.14 en 3.15** Vlaamse Codex Wonen van 2021). Het betreft de wijzigingen zoals opgenomen in **artikel 16** van het ontwerp.

#### **Artikel 21**

Dit artikel wijzigt **artikel 3.27** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met deze ontwerpbeplanning worden dezelfde wijzigingen als in de beroepsprocedure van ongeschikt- en onbewoonbaarheid doorgetrokken naar de beroepsprocedure van overbewoning (cfr. de toelichting bij de nieuwe **artikelen 3.14 en 3.15** Vlaamse Codex Wonen van 2021). Het betreft de wijzigingen zoals opgenomen in **artikel 17** van het ontwerp.

#### **Artikel 22**

Dit artikel wijzigt **artikel 3.31** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De ontworpen bepaling bevat een terminologische verbetering.

#### **Artikel 23**

Dit artikel wijzigt **artikel 3.33, eerste lid**, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling vervolledigt de aanhef van het eerste lid door te bepalen dat de herhuisvestingskosten ook kunnen worden teruggevorderd van een persoon die een goed als vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ter beschikking heeft gesteld (dit is een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is).

#### **Artikel 24**

Dit artikel wijzigt **artikel 3.37** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de voorgestelde bepaling wordt de gegevensuitwisseling tussen de wooninspecteur enerzijds en de burgemeester en gewestelijk ambtenaar

anderzijds geregeld. Deze gegevensuitwisseling is nodig om de afgifte van het conformiteitsattest te kunnen vermijden als er een strafrechtelijke procedure is opgestart voor een woning (cfr. artikel 3.6, §2, nieuw vierde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021).

#### **Artikel 25**

Dit artikel wijzigt artikel 3.44, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling bevat een terminologische verbetering.

#### **Artikel 26**

Dit artikel wijzigt artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling bevat een terminologische verbetering en voegt de mogelijkheid in om binnen een strafrechtelijke procedure een bewijs van herstel te vragen alvorens een hercontrole uit te voeren.

Het huidige artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft aan dat de overtreder de plicht heeft om actief het 'vrijwillig' uitgevoerde herstel te melden aan de wooninspecteur. De wooninspecteur heeft echter geen mogelijkheid om een bewijs van herstel op te vragen indien de overtreder dit niet uit eigen beweging bijbrengt. In bepaalde gevallen is het aannemelijk dat de woning volledig hersteld is en is het opvragen van extra bewijsstukken niet nodig. In andere gevallen is het vermoeden groot dat de woning nog niet volledig hersteld kan zijn. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer er in het verleden al meerdere hercontroles uitgevoerd werden en de overtreder bepaalde gebreken hardnekkig blijft aanvechten. Als de overtreder blijft aandringen op een controle moet de wooninspecteur gaan. Als de wooninspecteur in dergelijke gevallen een bewijs van herstel kan vragen, kunnen nutteloze controles op het terrein vermeden worden, wat de efficiëntie en effectiviteit van de strafrechtelijke procedure ten goede komt.

Daarnaast wordt de bepaling geschrapt die stelt dat er geen conformiteitsattest meer kan afgegeven worden voor woningen waarvoor de wooninspecteur een herstellvordering heeft opgesteld. Die bepaling wordt immers overbodig door het ontworpen nieuwe vierde lid van artikel 3.6, §2, Vlaamse Codex Wonen van 2021 (nl. de afgifte van het conformiteitsattest vermijden zodra er een strafrechtelijke procedure is opgestart voor een woning).

#### **Artikel 27**

Dit artikel wijzigt artikel 3.49, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling bevat een terminologische verbetering.

#### **Artikel 28**

Dit artikel wijzigt artikel 3.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling vormt de rechtsgrond om tewerkstellingsgegevens en gegevens over opleiding van erkende woningcontroleurs te kunnen verwerken en bewaren.

### **Artikel 29**

Dit artikel wijzigt **artikel 3.57** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De voorgestelde bepaling maakt de ontsluiting van gegevens via het Vastgoed Informatie Platform mogelijk. Dit gaat via gemeenten rechtstreeks naar de notarissen en makelaars. Beroepsorganisaties zoals CIB kunnen gegevens ook ontsluiten naar hun leden via een eigen digitale omgeving. De gegevensuitwisseling tussen Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen blijft mogelijk. De ontsluiting van documenten wordt tenslotte verruimd tot personen die er belang bij hebben.

### **Artikel 30**

Dit artikel wijzigt **artikel 4.1/1** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het omvat een technische wijziging die misverstanden m.b.t. de toepassing van de herinvesteringsverplichting zal vermijden. De huidige formulering sluit de ingehuurde woningen uit van de herinvesteringsverplichting, en dat blijft het geval na de wijziging.

Alleen wordt met de aanpassing verduidelijkt dat de herinvesteringsverplichting ontstaat wanneer de initiatiefnemer, die beschikt over zakelijke rechten (in de praktijk kunnen dit wat sociale huurwoningen betreft eigendomsrechten, erfpachtrechten of opstalrechten zijn) op de sociale huurwoning, die sociale verhuring stopzet. Het in huur nemen van sociale huurwoningen via een hoofdhuurovereenkomst impliceert dat die initiatiefnemer geen zakelijke rechten op die woningen heeft, dus het blijft zo dat de stopzetting van de sociale verhuring van ingehuurd woonpatrimonium niet onderworpen is aan de herinvesteringsverplichting.

Om misverstanden te vermijden kan nog worden herhaald dat gemeenten en OCMW's in toepassing van art. 4.38, §7, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vrijgesteld worden van de herinvesteringsverplichting wanneer ze een sociale huurwoning overdragen aan een SHM of woonmaatschappij in toepassing van paragraaf 5 en 6 van datzelfde artikel. Ook kan worden verduidelijkt dat het in beheer geven van sociale huurwoningen evenmin aanleiding geeft tot toepassing van de herinvesteringsverplichting, omdat bij het in beheer geven de overdrager enkel "beheersrechten" overdraagt, zonder dat de huurovereenkomst tussen de overdrager en de sociale huurder wijzigt of stopgezet wordt. In de praktijk kunnen enkel lokale besturen woningen in beheer geven aan SVK's, SHM's en woonmaatschappijen. Wanneer op het einde van de sociale huurovereenkomst tussen het lokaal bestuur en de sociale huurder, het lokaal bestuur zou beslissen om de woning "in huur" te geven bij een SVK of een woonmaatschappij, ontstaat die herinvesteringsverplichting wel.

### **Artikel 31**

Dit artikel wijzigt artikel 4.22 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen introduceert een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen, waarin de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden gebundeld.

Eenzijds wordt per vergissing in artikel 4.22, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 nog verwezen naar artikel 4.54, dat met datzelfde decreet van 9 juli 2021 werd opgeheven. Dat wordt met punt 1° dit artikel rechtgezet.

Anderzijds wordt artikel 4.22, §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 afgestemd op het feit dat er vanaf 1 januari 2023 een centraal inschrijvingsregister is opgericht en er dus geen individuele kandidatenregisters meer zijn per woonactor. Daartoe dienen twee zinnen te worden geschrapt.

### **Artikel 32**

Dit artikel wijzigt artikel 4.45, §7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ten eerste wordt een legistische aanpassing aangebracht aan het tweede lid van dat artikel. Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

Ten tweede wordt het vijfde lid van artikel 4.45, §7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen. De wijziging voorzien in artikel 33 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen voorzagt enkel de wijziging van de woordencombinatie die begon met een kleine letter "de VMSW". Bijgevolg zijn de woordencombinaties die begonnen met een hoofdletter "De VMSW" niet gewijzigd bij dat artikel. Doorheen het vijfde lid was het de bedoeling om ook de woordencombinaties die begonnen met hoofdletter te vervangen door "De dienst die door de Vlaamse Regering is belast met het woonbeleid". Dit wordt rechtgezet in de vervanging van het vijfde lid.

Daarnaast wordt in hetzelfde vijfde lid een passage toegevoegd. De VMSW heeft in het verleden al een centrale rol gespeeld bij het opvragen van - persoonsgegevens bij authentieke bronnen om deze ter beschikking te stellen van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Deze opdracht wordt in het kader van de herstructurering van het beleidsveld wonen toevertrouwd aan het toekomstig agentschap Wonen in Vlaanderen (WiV). De toegevoegde

passage geeft aan WiV expliciet de mogelijkheid om persoonsgegevens rechtstreeks op te vragen bij de authentieke bronnen.

### **Artikel 33**

Dit artikel voegt een nieuwe titel in boek 5, deel 2 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in.

### **Artikel 34**

Dit artikel voegt een nieuw **artikel 5.52/1** in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in.

Het gaat over de voorwaarden waaronder private woonprojecten een subsidie of lening kunnen krijgen van het Vlaamse Gewest in ruil voor de verwezenlijking van een kwaliteitsvol en betaalbaar privaat huuraanbod. De doelstelling van de subsidie of lening is dus duidelijk, namelijk de bevordering van het recht op wonen van gezinnen en alleenstaanden.

De subsidie of lening kan worden toegekend aan private initiatiefnemers. Daaronder worden zowel private rechtspersonen (vennootschappen, vzw's, stichtingen van openbaar nut,...) als natuurlijke personen begrepen. Voor sociale initiatiefnemers zoals woonmaatschappijen bestaan afzonderlijke regelingen, zodat deze zijn uitgesloten van subsidie of leningen die op grond van de nieuwe titel 9 zouden worden verleend.

De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de verdere voorwaarden voor de subsidie of lening vast te stellen. Het kan gaan over voorwaarden die worden gesteld aan de private initiatiefnemer, voorwaarden die worden gesteld aan de huurder en voorwaarden die gesteld worden aan het project. Daarnaast bepaalt de Vlaamse Regering de maximale huurprijs, de toe te kennen korting op de huurprijs en de minimale duur van de private huurovereenkomst. Op die manier worden de betaalbaarheid en de woonzekerheid voor de huurder gegarandeerd.

De subsidie of lening moet steeds evenredig zijn met de verbintenissen die de private initiatiefnemer aangaat in ruil voor het bekomen van de subsidie of lening. De private initiatiefnemer kan maximaal een redelijk rendement verkrijgen. De korting op de markthuursprijs die bij de uitwerking wordt opgelegd, zal de hoogte van het voordeel voor de private initiatiefnemer daarop afgestemd moeten zijn. Als doelstelling wordt gesteld dat de helft van het voordeel wordt verrekend in een korting op de huurprijs.

Het is uiteraard belangrijk dat de subsidie of lening die het Vlaamse Gewest ter beschikking stelt van private initiatiefnemers effectief leidt tot een privaat huuraanbod dat ten gunste komt van de afgebakende doelgroep en voor die doelgroep de betaalbaarheid, de woningkwaliteit en de woonzekerheid worden

gegarandeerd. Daarom wordt de Vlaamse Regering ook gemachtigd om te bepalen hoe de voorwaarden voor de subsidie of de lening worden gecontroleerd.

Tot slot wordt bepaald dat de subsidie of de lening ook kan worden verstrekt door een of meer instanties die de subsidie of lening verstrekken namens het Vlaamse Gewest. Op die manier wordt de mogelijkheid opengelaten dat bv. een goedkope lening wordt verstrekt door het Vlaams Woningfonds of door commerciële banken. De Vlaamse Regering kan de aangeduide instanties voor dit werk vergoeden via een toelage. In dat geval stelt de Vlaamse Regering toekenningsvoorwaarden van de toelage vast.

### **Artikel 35**

Dit artikel voegt een nieuw **artikel 5.52/2** in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in.

Het nieuwe artikel 5.52/2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 regelt de decretale basis voor de gegevensverwerking door het agentschap Wonen-Vlaanderen. Conform de door de AVG-verordening opgelegde vereisten wordt de reglementaire basis decretaal verankerd voor het opvragen van de voor de controle op de naleving van de subsidie- of leningsvoorwaarden noodzakelijke persoonsgegevens en voor de raadpleging van de daartoe beschikbare databanken. Ook de na te leven voorwaarden op het vlak van de verwerking van de gegevens, de beveiliging en de mogelijkheden tot doorgifte, de bewaartermijnen en de communicatie met de betrokkenen worden in dit artikel geregeld.

### **Artikel 36**

Dit artikel wijzigt **artikel 5.63** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bij het programmadecreet bij de begroting 2022 van 23 december 2021 werd de dubbele waarborg voor de erkende kredietmaatschappijen afgeschaft. Artikel 5.60 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 werd opgeheven. Dit artikel bevatte de waarborg die door het Vlaamse Gewest werd verleend op de funding, opgenomen door de erkende kredietmaatschappijen. Artikel 5.63 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 verwijst naar artikel 5.60 en bepaalt dat bij een uitwinning of ter voorkoming van een uitwinning van de waarborg, bepaald in artikel 5.60, opdracht kan gegeven worden aan het Vlaams Woningfonds tot overname van de activa en passiva van de kredietmaatschappij. De waarborg die in het verleden werd verleend krachtens artikel 5.60 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan, ook na de opheffing van artikel 5.60, worden uitgewonnen. In artikel 5.63 moet dus nog steeds verwezen worden naar de waarborg zoals van kracht voor 1 januari 2022. Daarom wordt in artikel 5.63 toegevoegd dat wordt verwezen naar de waarborg zoals bepaald in artikel 5.60, zoals van kracht voor de opheffing van dit artikel bij het programmadecreet van 23 december 2021.

### **Artikel 37**

Dit artikel wijzigt **artikel 5.66/1** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ten eerste wordt een legistische aanpassing aangebracht aan paragraaf 2 van dat artikel. Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede "als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

De tweede wijziging voegt een passage toe aan paragraaf 8 van artikel 5.66/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De toegevoegde passage geeft aan de entiteit expliciet de mogelijkheid om, in haar coördinerende rol, persoonsgegevens bij authentieke bronnen op te vragen.

### **Artikel 38**

Met dit artikel wordt een legistische aanpassing aangebracht aan **artikel 5.68/1, §2** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

### **Artikel 39**

Met dit artikel worden er twee wijzigingen aangebracht aan **artikel 5.71/1** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel is ingevoegd door het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld wonen.

Er wordt een legistische aanpassing aangebracht aan paragraaf 2, eerste lid, van dat artikel. Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

Er wordt een paragraaf 7 toegevoegd. De toegevoegde paragraaf geeft de verwerkingsverantwoordelijke de mogelijkheid om persoonsgegevens door te geven aan de toezichthouder om hem in staat te stellen het toezicht, met inbegrip van de verhaalprocedure bij de toezichthouder, uit te oefenen. Verder wordt bepaald dat de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens kan gebruiken voor statistische verwerking en ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking.

### **Artikel 40**

Dit artikel wijzigt **artikel 5.72** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 5.72 bevat de algemene voorwaarden waaronder tegemoetkomingen kunnen worden toegekend aan burgers en is van toepassing op het volledige deel 5 van boek 5. Dat was altijd de bedoeling maar bij de codificatie op 17 juli 2020 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid werd er verkeerdelijk verwezen naar 'deze afdeling'. Die technische vergissing wordt met deze aanpassing rechtgezet.

#### **Artikel 41**

Dit artikel voegt in boek 5, deel 5, titel 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een nieuw **artikel 5.72/1** in.

Het ingevoegde artikel regelt de decretale basis voor de gegevensverwerking door het agentschap Wonen-Vlaanderen. Conform de door de AVG-verordening opgelegde vereisten wordt de reglementaire basis decretaal verankerd voor het opvragen van de voor de aftoetsing van de subsidievoorwaarden noodzakelijke persoonsgegevens en voor de raadpleging van de daartoe beschikbare databanken. Ook de na te leven voorwaarden op het vlak van de verwerking van de gegevens, de beveiliging en de mogelijkheden tot doorgave, de bewaartermijnen en de communicatie met de betrokkenen worden in dit artikel geregeld.

#### **Artikel 42**

Met dit artikel wordt een legistische aanpassing aangebracht aan **artikel 5.75/1, §3**, achtste en negende lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

#### **Artikel 43**

Dit artikel voegt in boek 5, deel 5, titel 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een nieuw **artikel 5.72/2** in.

Op dit ogenblik zijn enkel de privacybepalingen ingeschreven die nodig zijn om gegevens op te vragen en te verwerken in het kader van het uniek loket dat momenteel wordt voorbereid. Deze bepalingen zullen in werking treden als het uniek loket wordt opgestart.

In afwachting is het noodzakelijk dat het agentschap in het kader van zijn opdracht als verstrekker van de tegemoetkoming voorzien in artikel 5.75 decretaal als verwerkingsverantwoordelijke wordt aangeduid en gemachtigd wordt om de persoonsgegevens die noodzakelijk zijn om te bepalen of een aanvrager recht heeft op een renovatie- of aanpassingspremie op te vragen en te verwerken. Aangezien

de aanpassingspremie, voorzien in artikel 5.75, eerste lid, 4° en de renovatiepremie voor de plaatsing van gascondensatieketels nog niet via het unieke loket zal worden verstrekt, blijft het artikel 5.75/2 ook na de inwerkingtreding van artikel 5.75/1 van toepassing.

#### **Artikel 44**

Dit artikel vervangt artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikelen 5.76 tot en met 5.80 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffen het recht van voorkoop.

Het recht van voorkoop is geen instrument eigen aan het Vlaamse woonbeleid. Ook in andere beleidsdomeinen (natuur, omgeving, waterbeleid, havenbeleid, ....) bestaan er decretale voorkooprechten. De in dit ontwerp van decreet voorgestelde wijzigingen hebben enkel betrekking op het recht van voorkoop uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Dit artikel behelst verschillende wijzigingen aan het verkooprecht in het kader van de Vlaamse Codex Wonen:

- Het aantal begunstigden van het voorkooprecht in het kader van de Vlaamse Codex Wonen wordt beperkt tot drie. De woonmaatschappijen kunnen het recht van voorkoop uitoefenen met het oog op de verruiming of ter ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of beheer van de woonmaatschappijen. Het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest apb kan het recht van voorkoop uitoefenen om haar wettelijke opdracht te realiseren, namelijk een aanbod voorzien van betaalbare woningen en kavels in de Vlaamse rand rond Brussel. Zij werkt hiervoor samen met de woonmaatschappijen. Op deze manier wordt vorm gegeven aan de beleidskeuze om de woonmaatschappij als prioritaire partner te beschouwen voor de realisatie van de doelstellingen van het Vlaams sociaal woonbeleid. Ook de gemeenten kunnen het recht van voorkoop nog uitoefenen.
- Dit artikel vermeldt expliciet dat de categorieën van percelen en gebouwen waarop het voorkooprecht van toepassing is, door de lokale besturen worden bepaald. De Vlaamse Regering kan daaromtrent nadere regels bepalen, bv. over de wijze waarop deze beslissing moet worden genomen en overgemaakt aan de Vlaamse overheid. De inhoudelijke keuze bij de afbakening van categorieën van percelen en gebouwen, behoort tot de lokale autonomie. Hiermee wordt verder invulling gegeven aan de regierol van de gemeenten in het lokaal woonbeleid.
- Met dit artikel wordt – naar aanleiding van de conclusies van de evaluatie van het instrument - tevens het functioneel recht van voorkoop geschrapt, maar het specifiek aanbod kan opgenomen worden binnen de gemeentelijke

afbakening. Het functioneel recht van voorkoop is van toepassing op woningen die op een van de register of inventarissen (leegstand, verwaarlozing, ongeschikt of onbewoonbaar) voorkomt of op woningen waarop de begunstigde verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden heeft uitgevoerd. Uit de evaluatie blijkt dat de toepassing van het recht van voorkoop op deze woningen niet bijdraagt tot het beoogde doel. Het lijkt niet het instrument te zijn om de woningkwaliteit te verbeteren. Immers koopt een kandidaat-koper logischerwijs om te renoveren, waardoor een verbetering van woningkwaliteit al verzekerd is door de verkoop op zich. Bovendien is er een hoge en moeilijke administratieve last gekoppeld aan het functioneel recht van voorkooprecht.

- Naar aanleiding van de evaluatie wordt tevens het aantal uitzonderingen beperkt:
  - o Afzonderlijke garages en staanplaatsen voor motorvoertuigen.
  - o Het voorkooprecht is enkel uitgesloten voor een eerste en enige gezinswoning (of een perceel bouwgrond voor de realisatie ervan), met het oog op eigen bewoning. Het recht van voorkoop mag geen woningen viseren die als eerste gezinswoning door particulieren aangekocht worden. Dat leidt soms tot grote frustraties bij jonge gezinnen die erin geslaagd zijn om een betaalbare woning te verwerven, maar die de betrokken woning door de uitoefening van het voorkooprecht toch niet kunnen kopen. Het moet dus gaan om de eerste en enige gezinswoning die door een particulier (alleenstaande of gezin) wordt aangekocht en die moet dienen voor bewoning door de koper zelf. Indien een onroerend goed bestaat uit verschillende percelen (bv. percelen met bedrijfsgebouwen waarop dan ergens een oude woning staat), dan is de uitoefening van het voorkooprecht enkel uitgesloten als die woning gebruikt wordt als eerste en enige gezinswoning. De particulieren moeten er dus ook effectief gaan wonen en hun domicilie hebben.
  - o Woningen verkocht door woonmaatschappijen en gronden in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma vallen eveneens onder die uitzondering.

#### **Artikel 45**

Dit artikel vervangt **artikel 5.77** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende de wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op dit recht van voorkoop.

Het voorkooprecht van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet afgestemd zijn op de bepalingen van het zgn. harmonisatiedecreet (decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures).

Concreet gaat het over het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' opgemaakt en de elektronische bekendmaking (juridisch kadaster van alle Vlaamse

voorkooprechten) en het e-voorkooploket, dat fungeert als het unieke loket waarlangs alle aanbiedingen en uitoefening van voorkooprechten verlopen.

#### **Artikel 46**

Dit artikel vervangt artikel 5.78 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bepaalt de voorrangsregeling ingeval een woonmaatschappij, Vlabinvest apb en gemeente samen hun voorkooprecht uitoefenen.

#### **Artikel 47 en 48**

Deze artikelen heffen de artikelen 5.79 en 5.80 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op.

De voorrangsregeling tussen woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en gemeenten is vervat in ontworpen artikel 5.78.

#### **Artikel 49**

Dit artikel wijzigt artikel 5.92/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Er wordt een legistische aanpassing aangebracht aan paragraaf 2 van dat artikel (2°). Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede "als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

Artikel 5.92/1, §2 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt momenteel dat onder andere de VMSW de verwerkingsverantwoordelijke is bij de verkoop van sociale koopwoningen. Naar aanleiding van de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, zal het voltallige personeel van de VMSW worden overgedragen naar het agentschap. Met het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de hervorming van het beleidsveld wonen wordt in de Vlaamse Codex Wonen verankerd dat het personeel van het agentschap de taken van de VMSW zal uitvoeren. Het zal met andere woorden het personeel van het agentschap zijn die de persoonsgegevens in het kader van sociale koop zal verwerken. De aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke dient dan ook te worden aangepast.

Ten tweede wordt paragraaf 8 van artikel 5.92/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen. De wijziging voorzien in artikel 55 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen voorzagt enkel de wijziging van de woordencombinatie die begon met een kleine letter "de VMSW". Bijgevolg zijn de woordencombinaties die begonnen met een hoofdletter "De VMSW" niet gewijzigd bij dat artikel. Doorheen paragraaf 8 was het de bedoeling om ook de woordencombinaties die begonnen met hoofdletter te vervangen door "De dienst die door de Vlaamse Regering is

belast met het woonbeleid". Dit wordt rechtgezet met de vervanging van paragraaf 8.

Daarnaast wordt in dezelfde achtste paragraaf een passage toegevoegd. De heeft VMSW in het verleden al een centrale rol gespeeld bij het opvragen van persoonsgegevens bij authentieke bronnen om deze ter beschikking te stellen van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Deze opdracht zal in het kader van de fusie eveneens worden toevertrouwd aan het toekomstig agentschap Wonen in Vlaanderen (WiV). De toegevoegde passage geeft aan WiV expliciet de mogelijkheid om persoonsgegevens rechtstreeks op te vragen bij de authentieke bronnen.

### **Artikel 50**

Dit artikel wijzigt **artikel 5.106/1, §8**, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Er wordt een legistische aanpassing aangebracht aan paragraaf 2 van dat artikel (1°). Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede "als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

Ten tweede wordt paragraaf 8 van artikel 5.106/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen. De wijziging voorzien in artikel 60 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen voorziet enkel de wijziging van de woordencombinatie die begon met een kleine letter "de VMSW". Bijgevolg zijn de woordencombinaties die begonnen met een hoofdletter "De VMSW" niet gewijzigd bij dat artikel. Doorheen paragraaf 8 was het de bedoeling om ook de woordencombinaties die begonnen met hoofdletter te vervangen door "De dienst die door de Vlaamse Regering is belast met het woonbeleid". Dit wordt rechtgezet met de vervanging van paragraaf 8.

Daarnaast wordt in dezelfde achtste paragraaf een passage toegevoegd. De VMSW heeft in het verleden al een centrale rol gespeeld bij het opvragen van persoonsgegevens bij authentieke bronnen om deze ter beschikking te stellen van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Deze opdracht wordt in het kader van de herstructurering van het beleidsveld wonen toevertrouwd aan het toekomstig agentschap Wonen in Vlaanderen (WiV). De toegevoegde passage geeft aan WiV expliciet de mogelijkheid om persoonsgegevens rechtstreeks op te vragen bij de authentieke bronnen.

### **Artikel 51**

Dit artikel wijzigt **artikel 6.1** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 6.1 bevat een aantal definities die niet alleen van toepassing zijn op dat deel (Deel 1. Algemene bepalingen), maar op heel boek 6. Dat was altijd de bedoeling maar bij de codificatie op 17 juli 2020 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid werd er verkeerdelijk verwezen naar 'dit deel'. Die technische vergissing wordt met deze aanpassing rechtgezet.

## **Artikel 52**

Dit artikel wijzigt **artikel 6.3/1** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen voorziet de invoering van een centraal woningregister. De uitwerking daarvan gebeurt door de Vlaamse Regering. Aangezien de mogelijkheid bestaat dat in het centraal woningregister persoonsgegevens worden verwerkt, is het van belang om op decretaal niveau de essentiële aspecten van de verwerking te regelen. Voor alle verwerkingen die gebeuren binnen boek 6 bepaalt artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen die essentiële elementen. Er blijkt echter nog niet uitdrukkelijk te zijn aangeduid wie verwerkingsverantwoordelijke van het centraal woningregister zou zijn. Dat hiaat wordt met deze wijziging rechtgezet. Bovendien wordt het centraal woningregister ook expliciet opgenomen bij de doelstellingen in paragraaf 1.

Daarnaast wordt er een legistische aanpassing aangebracht aan paragraaf 2 van artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (2°). Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

Tot slot wordt paragraaf 8 van artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen. De wijziging voorzien in artikel 62 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen voorzagt enkel de wijziging van de woordencombinatie die begon met een kleine letter "de VMSW". Bijgevolg zijn de woordencombinaties die begonnen met een hoofdletter "De VMSW" niet gewijzigd bij dat artikel. Doorheen paragraaf 8 was het de bedoeling om ook de woordencombinaties die begonnen met hoofdletter te vervangen door "De dienst die door de Vlaamse Regering is belast met het woonbeleid". Dit wordt rechtgezet met de vervanging van paragraaf 8.

Daarnaast wordt in dezelfde achtste paragraaf een passage toegevoegd. De VMSW heeft in het verleden al een centrale rol gespeeld bij het opvragen van persoonsgegevens bij authentieke bronnen om deze ter beschikking te stellen van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Deze opdracht wordt in het kader van de herstructurering van het beleidsveld wonen toevertrouwd aan het toekomstige agentschap Wonen in Vlaanderen (WiV). De toegevoegde

passage geeft aan WiV expliciet de mogelijkheid om persoonsgegevens rechtstreeks op te vragen bij de authentieke bronnen.

### **Artikel 53**

Dit artikel wijzigt **artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°**, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning dient te voldoen aan een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarden over het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt. Aan deze voorwaarden worden nu de beschikbare middelen toegevoegd. Deze voorwaarden gelden voor zowel inschrijving als toewijzing.

De huidige vermogenstoets in de sociale huur beperkt zich tot enerzijds een aantal financiële middelen, namelijk de aan de personenbelasting onderworpen fiscale inkomsten en de niet-belastbare vervangingsinkomsten (het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming), en anderzijds de zakelijke rechten met betrekking tot een woning of een bouwperceel.

Met dit artikel wordt het huidig kader aangevuld. Voortaan zal ook gekeken worden naar de beschikbare middelen. Beschikbare middelen zijn middelen die het huishouden direct kunnen aanwenden om te voorzien in hun woonbehoefte. Het gaat dan om de positieve saldi op een bank, spaar- of beleggingsrekening.

Door het (nog) ontbreken van een (semi)automatische manier om de bank-, spaar- of beleggingsrekeningen te controleren wordt de bewijslast bij de (kandidaat)huurder gelegd. De betrokkene zal dus zelf inzage moeten geven in alle bank-, spaar- en beleggingsrekeningen alsook de bedragen die beschikbaar zijn via die rekeningen. Er zal hierbij volgens een getrappt systeem gewerkt worden:

1. De kandidaat-huurder legt bij de inschrijving een verklaring op eer af over de middelen op zijn rekening(en) en geeft in zijn digitaal dossier het bedrag aan dat er op zijn rekeningen staat. Het gecumuleerd vermogen op de bank-, spaar- en beleggingsrekeningen van de kandidaat- huurder(s) mag niet boven de grens liggen van de desbetreffende categorie waartoe de kandidaat-huurder(s) behoort.
2. Vervolgens bij de toekenning van de woning, vraagt de verhuurder naar recente rekeningafschriften met de saldi op de rekeningen mee te brengen.
3. Als uit het nazicht van de afschriften blijkt dat de realiteit niet strookt met de afgelegde verklaringen of als er een vermoeden van fraude is (vb. transacties die doen vermoeden dat er spaarrekeningen zijn op naam van de (kandidaat-)huurder, die niet aangegeven zijn in het dossier), kan de verhuurder een diepgaander onderzoek voeren om de werkelijke beschikbare middelen in kaart te brengen

De som van de beschikbare middelen wordt vervolgens getoetst aan een grens, die de Vlaamse Regering zal vaststellen. (Kandidaat-)huurders met een gecumuleerd vermogen op de bank-, spaar- en beleggingsrekeningen dat hoger

ligt dan deze grens, komen niet (langer) in aanmerking voor een sociale huurwoning. Als grens kan de huidige inkomensgrens gehanteerd worden om zo een gelijke behandeling te creëren tussen (kandidaat-)huurders met een inkomen en (kandidaat-)huurders met vermogen.

Het komt de Vlaamse Regering toe deze methodiek om de beschikbare middelen vast te stellen verder te verfijnen, een passende doorvertaling uit te werken in de aftoetsing aan een toepasselijke middelengrens, en maatregelen te nemen om misbruik tegen te gaan.

## **Hoofdstuk 5. Wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen**

### **Artikel 54**

Dit artikel wijzigt **artikel 205** van het decreet van 9 juli 2021 op drie punten.

In de eerste plaats zijn de woorden "niet tijdelijk erkend zijn als woonmaatschappij" en de woorden "De tijdelijk erkende woonmaatschappijen" in het paragraaf 5 materiële vergissingen. Er dient verwezen te worden naar "niet tijdelijk erkend zijn als sociale huisvestingsmaatschappij" en "De tijdelijk erkende sociale huisvestingsmaatschappijen". Dat blijkt ook uit de verwijzing in het artikel naar paragraaf 3 van hetzelfde artikel, waar wel correct verwezen wordt naar sociale huisvestingsmaatschappij(en).

Vervolgens wordt in paragraaf 6 een verwijzing naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast. De verwijzing naar artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet betreft een materiële vergissing; er dient te worden verwezen naar artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

Dat blijkt ook uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021: "Artikel 205 [ ... ] Het tweede lid van de zesde paragraaf herneemt het bestaande artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen voor doeleinden van de overgangsregeling. Er wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 128."

Hieruit blijkt dat in werkelijkheid, de bepalingen in artikel 205, § 6, van het Wijzigingsdecreet van 9 juli 2021 hetzelfde voorziet als in artikel 128 van het Wijzigingsdecreet van 9 juli 2021.

Tot slot wordt een nieuwe paragraaf 8 toegevoegd. Het decreet van 9 juli 2021 voerde artikel 4.1/1, Vlaamse Codex Wonen van 2021 in dat voorziet in een herinvesteringsverplichting als een sociale huurwoning, de SVK-woningen uitgezonderd, niet langer wordt verhuurd volgens de bepalingen van boek 6 (sociale huur). Die verplichting wordt opgelegd aan 'een initiatiefnemer als vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021'.

Artikel 4.13, §1, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeldt volgende categorieën 'initiatiefnemers': sociale woonorganisaties, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en welzijnsverenigingen. Deze categorieën worden onderworpen aan de herinvesteringsverplichting van artikel 4.1/1.

Bij de opmaak van het decreet van 9 juli 2021 is er aan voorbij gegaan dat met de oprichting van de woonmaatschappijen en de opheffing van de SHM's en SVK's, het begrip 'sociale woonorganisatie' een andere invulling heeft gekregen. Waar tot voor 20 september 2021 SVK's en SHM's konden worden gekwalificeerd als sociale woonorganisatie, werd dit begrip door de invoering van de woonmaatschappijen met het decreet van 9 juli 2021 verengd tot woonmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en de huurdersbonden. Uit de memorie van toelichting bij artikel 56 van dit laatste decreet kon afgeleid worden dat de decreetgever de bedoeling had de herinvesteringsverplichting van toepassing te maken op SHM's en SVK's. Bij de overgangsbepalingen in het decreet van 9 juli 2021 wordt daarom verduidelijkt dat SHM's en SVK's die op 19 september 2021 erkend zijn conform de erkenningsvoorwaarden die op die datum gelden, beschouwd worden als sociale woonorganisaties als vermeld in artikel 4.13, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

#### **Artikel 55**

Dit artikel vervangt het derde lid van **artikel 223/1** van het decreet van 9 juli 2021. Het bevat een technische wijziging in die zin dat de vrijstelling ook bedoeld was voor overdrachten tussen SHM's in de aanloop naar de vorming van de woonmaatschappij, zonder dat dit uitdrukkelijk was bepaald. Tegelijk wordt ook verduidelijkt dat deze gunstmaatregel geldt voor overdrachten die volgens de voorkeur van de decreetgever verlopen, namelijk tegen een vergoeding in aandelen of om niet. Daarnaast wordt deze gunstmaatregel ook voorzien voor de eerste honderd overdrachten die niet op de preferente wijze zullen verlopen, omdat het onvermijdelijk is dat in sommige situaties gebruik zal moeten gemaakt worden van bvb. het mechanisme van de verkoop.

### **Hoofdstuk 6. Overgangsbepalingen**

#### **Afdeling 1. Overgangsbepalingen met betrekking tot het recht van voorkoop**

##### **Artikel 56**

Dit artikel bevat een eerste overgangsbepaling met betrekking tot het nieuwe stelsel van het recht van voorkoop. Deze overgangsmaatregel heeft betrekking op gemeenten die gevat zijn door het territoriaal recht van voorkoop, overeenkomstig artikel 5.209 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Deze gemeenten krijgen nog twee jaren extra (tot 1 januari 2025) om zich te conformeren aan de nieuwe regeling.

## **Artikel 57**

De tweede overgangsmaatregel heeft betrekking op de sociale huisvestingsmaatschappijen die genieten van een tijdelijke erkenning tot 30 juni 2023. Zij kunnen ook vanaf 1 januari 2023 de nieuwe regeling laten ingaan.

## **Afdeling 2. Andere overgangsmaatregelen**

### **Artikel 58**

Met ontworpen artikel 3 van dit decreet (wijziging artikel 22, §2, Vlaams Woninghuurdecreet) wordt in het Vlaams Woninghuurdecreet het begrip 'sociaal verhuurkantoor' vervangen door 'de woonmaatschappij'. Aangezien het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen een overgangsregeling voor de sociale verhuurkantoren bevat, moet er ook een overgangsbepaling worden opgenomen voor de toepassing van artikel 22, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Hetzelfde geldt voor de artikelen 26 en 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet, waarin eveneens wordt verwezen naar woonmaatschappijen.

## **Hoofdstuk 7. Opheffingsbepalingen**

### **Artikel 59 en 60**

Deze artikelen heffen twee artikelen uit het oud Burgerlijk Wetboek op.

Sinds de inwerkingtreding van de Zesde Staatshervorming zijn de gewesten bevoegd voor de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan. In het kader van die bevoegdheid keurde het Vlaams Parlement het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 goed. Twee artikelen zijn sinds de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet overbodig geworden. Daarom worden deze artikelen opgeheven. De opheffing geldt uiteraard enkel voor het Vlaamse Gewest.

In de eerste plaats wordt artikel 1714bis van het oud Burgerlijk Wetboek opgeheven. Dit artikel bepaalt dat een studentenhuurovereenkomst schriftelijk moet worden opgemaakt. Vanaf de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet geldt evenwel artikel 55 Vlaams Woninghuurdecreet dat het schriftelijk karakter van de studentenhuurovereenkomst oplegt.

Daarnaast wordt artikel 1716 van het oud Burgerlijk Wetboek opgeheven. Dit artikel regelt de afficheringsverplichting van huurprijs en kosten en lasten en werd volledig overgenomen door artikel 4 Vlaams Woninghuurdecreet.

## **Hoofdstuk 8. Inwerkingtredingsbepalingen**

### **Artikel 61**

De gebruikelijke datum van inwerkingtreding is de tiende dag na bekendmaking in het Belgisch Staatsblad. Voor een aantal artikelen wordt evenwel afgeweken van deze regel.

Volgende artikelen treden in werking op 1 januari 2023:

- **Artikel 5, 4°** (wijziging van **artikel 1.3, §1, eerste lid, 69°**, Vlaamse Codex Wonen van 2021): het betreft een wijziging van de definitie van wooninspecteur. Aangezien de inwerkingtreding van deze definitie is voorzien op 1 januari 2023, kan de wijziging van de definitie pas gebeuren op dat moment.
- **Artikel 6** (wijziging **artikel 1.8, §2, eerste lid**, Vlaamse Codex Wonen van 2021): artikel 1.8, §2, eerste lid treedt pas in werking op 1 januari 2023. Wijzigingen aan dit artikel kunnen pas doorgevoerd worden op dat moment.
- **Artikel 9, 7°** (nieuw **artikel 3.6, §2, vierde lid**, Vlaamse Codex Wonen van 2021): in het nieuwe artikel wordt verwezen naar artikel 3.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel bestaat nu nog uit 2 leden. Een van de leden wordt echter vanaf 1 januari 2023 geschrapt. Aangezien er nu wordt verwezen naar artikel 3.37 als geheel, kan de inwerkingtreding niet gebeuren vooraleer de wijziging van artikel 3.37 zelf een feit is.
- **Artikel 24** (wijziging van **artikel 3.37** Vlaamse Codex Wonen van 2021): er kan verwezen worden naar de motivering bij de inwerkingtreding van het vorige artikel.
- **Artikel 26, 3°** (wijziging van **artikel 3.46, derde lid**, Vlaamse Codex Wonen van 2021): de zin in kwestie wordt opgeheven omdat de bepaling overgenomen zal worden in het nieuwe artikel 3.6, §2, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Aangezien de inwerkingtreding van dit artikel voorzien is op 1 januari 2023, kan de schrapping van deze zin pas gebeuren op dat moment.
- **Artikel 32** (wijziging van **artikel 4.45, §7**, Vlaamse Codex Wonen van 2021): deze bepaling bevat wijzigingen aan een artikel die pas op 1 januari 2023 gewijzigd worden met het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de hervorming van het beleidsveld wonen.
- **Artikel 37** (wijziging van **artikel 5.66/1, §8**, Vlaamse Codex Wonen van 2021): deze bepaling bevat wijzigingen die pas op 1 januari 2023 in werking kunnen treden, gelijktijdig met de overdracht van de bijzondere leningen van het de VMSW aan het VWF (zie artikel 6 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de hervorming van het beleidsveld wonen).
- **Artikel 39** (wijziging van **artikel 5.71/1**, Vlaamse Codex Wonen van 2021): deze bepaling bevat wijzigingen aan een artikel die pas op 1 januari 2023 gewijzigd worden met het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de hervorming van het beleidsveld wonen.
- **Artikelen 44 tot en met 48** (wijziging van **artikelen 5.76 t.e.m. 5.78** en opheffing van **de artikelen 5.79 en 5.80** Vlaamse Codex Wonen van 2021):

de nieuwe regeling met betrekking tot het recht van voorkoop treedt in werking op 1 januari 2023 omwille van de koppeling met de nieuwe op te richten woonmaatschappijen en om gemeenten toe te laten hun beleid daarop te enten.

- **Artikel 49** (wijziging van **artikel 5.92/1** Vlaamse Codex Wonen van 2021): deze bepaling bevat wijzigingen aan een artikel die pas op 1 januari 2023 gewijzigd worden met het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de hervorming van het beleidsveld wonen.
- **Artikel 50** (wijziging van **artikel 5.106/1**, Vlaamse Codex Wonen van 2021): deze bepaling bevat wijzigingen aan een artikel die pas op 1 januari 2023 gewijzigd worden met het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de hervorming van het beleidsveld wonen.
- **Artikel 52** (wijziging van **artikel 6.3/1** Vlaamse Codex Wonen van 2021): deze bepaling bevat wijzigingen aan een artikel die pas op 1 januari 2023 gewijzigd worden met het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de hervorming van het beleidsveld wonen.

Volgend artikel treedt in werking op 1 januari 2025:

- **Artikel 15** (wijziging van **artikel 3.12** Vlaamse Codex Wonen van 2021): dit artikel vereenvoudigt de procedure om vrijgesteld te worden van de adviesverplichting. De administratieve belasting die momenteel bestaat valt immers weg voor alle lokale besturen die 1) de voorwaarden respecteren die de Vlaamse regering vaststelt en 2) die een beroep doen op erkende woningcontroleurs. De inwerkingtreding van deze ontwerpbeeping wordt dan ook op 1 januari 2025 gelegd, de uiterste datum waarop alle woningcontroleurs in Vlaanderen over een erkenning moeten beschikken.

Volgende artikelen treden in werking op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt:

- **Artikel 8** (invoeging van **artikel 3.3/1** Vlaamse Codex Wonen van 2021): de Vlaamse Regering dient nog uitvoeringsmodaliteiten vast te stellen.
- **Artikel 31, 2°** (wijziging van **artikel 4.22, §3, derde lid**, Vlaamse Codex Wonen van 2021): de Vlaamse Regering zal deze wijziging op dezelfde datum in werking doen treden als de bepalingen die het CIR introduceren (zie art. 71, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft sociale huur).
- **Artikel 53** (wijziging van **artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, derde lid** van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 met betrekking tot de invoering van de middelentoets): de Vlaamse Regering dient de uitvoeringsmodaliteiten nog nader vast te stellen en de uitwisseling van gegevens te faciliteren. Verwacht wordt dat de inwerkingtredingsdatum zal gesteld worden op 1 januari 2024.

Artikel 54, 3° heeft uitwerking met ingang van 20 september 2021, dat is namelijk de datum waarop de herinvesteringsverplichting uit artikel 56 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen in werking is getreden. De rechtzetting van deze technische vergissing aan de herinvesteringsverplichting treedt retroactief in werking.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE