



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 72.358/3
van 16 december 2022

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot
wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’

Op 17 oktober 2022 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 6 december 2022. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE , kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Inge VOS, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

De verslagen zijn uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur en Katrien DIDDEN, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 16 december 2022.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest strekt tot wijziging van diverse decreten in het beleidsveld wonen.

Zo wordt onder meer in een vrijstelling voorzien van de heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen in geval van overdracht bij erfopvolging of testament gedurende een periode van twee jaar die volgt op de datum van verkrijging (artikelen 2 en 3 van het voorontwerp) en wordt in de mogelijkheid voorzien dat woonmaatschappijen een overeenkomst sluiten met een private verhuurder om op zijn kosten herstellingen uit te voeren die ter zijner laste zijn (artikel 5).

Ook wordt de regeling van de woningkwaliteitsbewaking in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewijzigd (artikelen 8 tot 30), waarbij onder meer het goedkeuringstoezicht op de gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen wordt vervangen door een verplicht, niet-bindend advies (artikel 8), in de mogelijkheid wordt voorzien om een conformiteitsattest af te geven voor een woning die behoort tot een specifieke categorie van woningen die de Vlaamse Regering nader kan bepalen (artikel 10), en de waarschuwingsprocedure (artikel 15) en de procedure tot ongeschikt- en onbewoonverklaring worden aangepast (artikelen 16 tot 18).

Voorts wordt in die codex in een stelsel van geconventioneerde huur voorzien, waarbij de Vlaamse Regering subsidies kan verstrekken aan private initiatiefnemers die kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen realiseren die worden verhuurd als sociale huurwoning of als geconventioneerde huurwoning (artikelen 6, 1°, 34 tot 39, en 42 tot 44), ter vervanging van het bescheiden woonaanbod, dat wordt geschrapt (artikelen 32, 61, 62 en 64).

Tevens wordt de verwerking van persoonsgegevens nader geregeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 46 tot 48, 51 tot 53, 60, 2° en 3°, 63, 66 en 80), wordt de regeling van het recht van voorkoop gewijzigd (artikelen 54 tot 59), en wordt ten aanzien van kandidaat-sociale huurders vereist dat ze niet beschikken over saldi op bank-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden (artikelen 67 en 68).

Er wordt in een aantal overgangsbepalingen voorzien (artikelen 74 tot 77) en een aantal bepalingen van het oud Burgerlijk Wetboek worden opgeheven (artikelen 78 en 79).

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

Ten slotte wordt de inwerkingtreding van een aantal bepalingen van het aan te nemen decreet geregeld (artikel 81).

BEVOEGDHEID

3.1. Artikel 7 van het voorontwerp strekt ertoe in artikel 1.8, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 te bepalen dat de door de Vlaamse Regering als wooninspecteurs aangewezen personeelsleden (in plaats van “ambtenaren”) van rechtswege officier van gerechtelijke politie - hulpofficier van de procureur des Konings, bestuurlijke opsporingsagent en toezichthouder in de zin van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 zijn.

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende gesteld:

“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’.”

3.2. Uit die bepaling lijkt voort te vloeien dat ook contractuele personeelsleden die door de Vlaamse Regering als wooninspecteur worden aangewezen, worden aangesteld als agent of officier van gerechtelijke politie.

In advies 64.535/3 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, het volgende opgemerkt omtrent het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 waar in de memorie van toelichting wordt naar verwezen:

“Uit artikel 23, § 3, van het voorontwerp vloeit voort dat ook contractuele personeelsleden kunnen worden aangesteld als agent of officier van gerechtelijke politie, weliswaar voor zover ze beëdigd zijn.

Behoudens toepassing van de impliciete bevoegdheden, kan de hoedanigheid van agent of officier van gerechtelijke politie evenwel enkel worden toegekend aan beëdigde ambtenaren – statutaire personeelsleden dus –, en niet aan contractuele personeelsleden.

Een beroep op de impliciete bevoegdheden kan in dit geval slechts noodzakelijk worden geacht voor de uitoefening van de eigen bevoegdheden wanneer, op het ogenblik dat artikel 23 van het voorontwerp van toepassing wordt verklaard op een Vlaamse regelgeving, zou kunnen worden aangetoond dat het onmogelijk is om (voldoende) gekwalificeerde statutaire personeelsleden aan te wijzen die kunnen worden belast met de uitoefening van het toezicht op die regelgeving. Bovendien zal ook moeten worden aangetoond dat het voor het toezicht op de naleving van die regelgeving noodzakelijk is aan eigen contractuele personeelsleden de hoedanigheid van agent of van officier van gerechtelijke politie toe te kennen en dat het toezicht door de politiediensten niet volstaat.^{2,3}

² Voetnoot 21 van het aangehaalde advies: Zie adv.RvS 60.119/3 van 18 oktober 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 23 december 2016 ‘houdende de totstandbrenging van De Werkvennootschap nv van publiek recht’, opmerking 8, *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 995/1.

Het voorgaande geldt ook voor het ontworpen artikel 1.8, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Bijgevolg zal moeten kunnen worden aangetoond dat het noodzakelijk is om contractuele personeelsleden die als wooninspecteur worden aangewezen, de hoedanigheid van agent van gerechtelijke politie te verlenen. In de memorie van toelichting ontbreekt thans enige verantwoording in die zin.

4.1. De ontworpen artikelen 5.71/0, § 3, vierde lid, 5.72/1, § 4, eerste lid, en 5.72/2, § 4, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 48, 51 en 53 van het voorontwerp) bepalen telkens dat naast de Vlaamse Dienstenintegrator ook de (federale) Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid mee instaat voor de organisatie en de coördinatie van de gegevensstromen.

In advies 69.469/3 heeft de Raad van State het volgende opgemerkt omtrent een gelijkaardige regeling:

“Het ontworpen artikel 12.7.1, § 3, vijfde lid, van het Energiedecreet (artikel 4 van het voorontwerp) en het ontworpen artikel 5.75/1, § 3, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 5) bepalen telkens dat naast de Vlaamse Dienstenintegrator ook de (federale) Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid mee instaat voor de organisatie en de coördinatie van de gegevensstromen. Voor zover uit die bepalingen een verplichting zou voortvloeien voor de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid om haar medewerking te verlenen aan de uitvoering van de ontworpen regeling, die eenzijdig door de Vlaamse overheid wordt opgelegd, doen ze afbreuk aan de autonomie van de federale overheid met betrekking tot het regelen van haar instellingen en gaan ze bijgevolg de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest te buiten. Indien de medewerking van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid nodig wordt geacht voor de uitvoering van de ontworpen regeling, zal daartoe een samenwerkingsakkoord moeten worden gesloten overeenkomstig artikel 92bis van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’. De verwijzingen naar de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid in de betrokken bepalingen dienen in elk geval uit het voorontwerp te worden weggelaten.”⁴

4.2. Voor de in de artikelen 51 en 53 van het voorontwerp vervatte regeling doen de stellers van het voorontwerp een beroep op de impliciete bevoegdheden overeenkomstig artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’.⁵

In de memorie van toelichting wordt wat artikel 51 van het voorontwerp betreft immers het volgende gesteld:

“De VTC wijst erop dat de Vlaamse decreetgever niet kan bepalen wat de KSZ al dan niet moet doen. De stellers van ontwerp dat er hier beroep kan worden gedaan op de impliciete bevoegdheden, vermeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (BWHI). De maatregel is immers strikt noodzakelijk

³ Adv.RvS 64.535/3 van 10 januari 2019 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019, *Parl.St.* VI.Parl. 2018-19, nr. 1825/1, 380, opmerking 9.2.

⁴ Adv.RvS 69.469/3 van 21 juni 2021 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 19 november 2021 ‘tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en de Vlaamse Codex Wonen van 2021’, *Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 915/1, 64, opmerking 4.

⁵ Wat artikel 48 van het voorontwerp betreft bevat de memorie van toelichting daarentegen geen verantwoording.

voor de uitvoering van de gewestelijke bevoegdheden met betrekking tot wonen, aangezien de Vlaamse overheid zelf niet over de noodzakelijke gegevens m.b.t. handicaps e.d. beschikt. De maatregel heeft bovendien maar een marginale weerslag, doordat alleen in informatieverstrekking wordt voorzien en er niet inhoudelijk op de bevoegdheden van de federale instelling wordt ingegrepen. De maatregel gaat daarbij ook niet verder dan nodig en is om die reden evenredig met het gestelde doel. Net omdat de maatregel niet ingrijpt op de inhoudelijke bevoegdheden van de Kruispuntbank voor de Sociale Zekerheid (KSZ) en louter een informatiedoorstroming beoogt, is ook voldaan aan de eis tot mogelijke differentiatie. Het is overigens, gelet op de AVG, noodzakelijk dat de essentiële elementen van die informatieoverdracht van persoonsgegevens decretaal worden verankerd.”

Wat artikel 53 van het voorontwerp betreft, wordt daar het volgende aan toegevoegd:

“Ten slotte merkt de VTC bij artikel 43 op dat het positief is dat het beroep doen op de wettelijk geregelde dienstenintegratoren verankerd wordt in het decreet. De VTC wijst er evenwel op dat de Vlaamse Decreetgever niet kan bepalen wat de KSZ al dan niet moet doen. Ook hier kan verwezen worden naar de impliciete bevoegdheden, vermeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (BWHI) (zie hierboven).”

4.3. Met die verantwoording wordt echter enkel uiteengezet waarom het noodzakelijk is om over de in de artikelen 5.72/1, § 2, en 5.72/2, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermelde gegevens te beschikken om na te gaan of een huurder of een aanvrager recht heeft op de tegemoetkoming, maar nog niet waarom ook ten aanzien van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid wordt bepaald dat hij mee instaat voor *de organisatie en de coördinatie van de gegevensstromen*. De vraag rijst waarom er niet mee kan volstaan te bepalen, zoals in de ontworpen artikelen 5.71/0, § 3, derde lid, en 5.72/2, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gebeurt, dat een beroep wordt gedaan op, onder meer, de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, om over die gegevens te kunnen beschikken. Een dergelijke bepaling, die enkel impliceert dat de verwerkingsverantwoordelijke en de dienst die door de Vlaamse Regering is belast met het woonbeleid, de gegevens in kwestie aan de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid kunnen vragen, houdt geen regeling van die instelling in en doet geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale overheid.

Er zal bijgevolg op overtuigendere wijze moeten worden aangetoond dat de ontworpen regeling noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheden van het Vlaamse Gewest inzake het woonbeleid.

Of er in dat geval gewag kan worden gemaakt van een aangelegenheid die zich tot een gedifferentieerde regeling leent en of de weerslag van de ontworpen regeling op die aangelegenheid slechts marginaal is, valt thans moeilijk te bepalen, vermits niet duidelijk is wat de verplichting voor de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid om mee in te staan voor de organisatie en de coördinatie van de gegevensstromen inhoudt. Dit zou moeten worden verduidelijkt, in de wetenschap dat wanneer de ontworpen regeling zou impliceren dat op vergaande wijze wordt ingegrepen op de wijze waarop de Kruispuntbank voor de Sociale Zekerheid werkt, de weerslag op de federale bevoegdheid alleszins niet marginaal zou zijn.

5. Het voorontwerp strekt tot een grondige wijziging van de regeling van het voorkooprecht in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In advies 40.190/3 heeft de Raad van State ter overweging meegegeven of het, met het oog op het voorkomen van belangenconflicten in geval van samenloop van een bij decreet ingesteld recht van voorkoop met een bij wet ingesteld recht van voorkoop, alsmede omwille van de noodzaak om tot een coherente en sluitende regeling van het geheel van het voorkooprecht te komen, niet aangewezen is om met toepassing van artikel 92*bis* van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, in dezen een samenwerkingsovereenkomst tot stand te brengen tussen de federale Staat, de gemeenschappen, de gewesten, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie.⁶

In het ontworpen artikel 5.78 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 56 van het voorontwerp) wordt weliswaar in een regeling voorzien voor het geval dat er meerdere begunstigden zijn die een recht van voorkoop uitoefenen, maar die heeft enkel betrekking op het voorkooprecht toegekend bij het ontworpen artikel 5.76, § 1, eerste lid, van diezelfde codex (artikel 54 van het voorontwerp). De decreetgever kan sowieso niet eenzijdig in een samenloopregeling voorzien die ook betrekking zou hebben op door andere overheden toegekende voorkooprechten. Bijgevolg geldt de voormelde suggestie om, met het oog op het voorkomen van belangenconflicten, een samenwerkingsakkoord te sluiten, onverkort.

VORMVEREISTEN

6. Het voorontwerp bevat bepalingen die verband houden met de verwerking van persoonsgegevens.

Bij de adviesaanvraag is advies nr. 2022/061 gevoegd dat de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens op 19 juli 2022 over het voorontwerp heeft uitgebracht.

Zoals de Raad van State, afdeling Wetgeving, reeds in tal van adviezen heeft opgemerkt, dient met betrekking tot die bepalingen niet enkel het advies te worden ingewonnen van de Vlaamse toezichtcommissie, maar ook het advies van de (federale) Gegevensbeschermingsautoriteit bedoeld in de wet van 3 december 2017 ‘tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit’. Het is immers die autoriteit die belast is met het toezicht op de naleving van de ‘algemene’ regels inzake de verwerking van persoonsgegevens, met inbegrip van de algemene regels die de federale overheid ter uitvoering van de algemene verordening gegevensbescherming⁷ heeft vastgesteld. Daaronder valt ook de bevoegdheid om, wat die regels betreft, advies te geven teneinde te voldoen aan de adviesverplichting waarin artikel 36, lid 4, van

⁶ Adv.RvS 40.190/3 van 25 april 2006 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 25 mei 2007 ‘houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten’, *Parl.St.* VI.Parl. 2005-06, nr. 929/1, 39, opmerking 3.2.2.

⁷ Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 ‘betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming)’.

de algemene verordening gegevensbescherming, gelezen in samenhang met artikel 57, lid 1, c), en overweging 96 van die verordening, voorziet.⁸

De conclusie is dan ook dat het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit alsnog moet worden ingewonnen vooraleer het ontwerp doorgang kan vinden.

7. Het ontworpen artikel 4.42, § 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 37 van het voorontwerp) voorziet in een subsidie voor de realisatie van geconventioneerde huurwoningen en de aanleg of de aanpassing van infrastructuur en het ontworpen artikel 5.52/1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 43 van het voorontwerp) voorziet in een subsidie aan private initiatiefnemers die kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen realiseren die worden verhuurd als sociale huurwoning of als geconventioneerde huurwoning.

Deze subsidies zouden als staatssteun kunnen worden beschouwd, zodat ze in beginsel moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie overeenkomstig artikel 108, lid 3, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

Behalve indien een beroep kan worden gedaan op een vrijstellingsregeling, zal aan dat vormvereiste vooralsnog moeten worden voldaan en kan aan die bepalingen geen uitvoering worden gegeven voordat die procedure tot een eindbeslissing heeft geleid.

ALGEMENE OPMERKINGEN

8.1. Luidens de ontworpen artikelen 4.42/1, § 3, eerste en tweede lid, en 5.52/2, § 3, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 38 en 44 van het voorontwerp) kunnen voor de verhuring van geconventioneerde woningen gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid worden verwerkt om te bepalen of de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning in aanmerking komt. Ook voor de toepassing van titel 4 ('Verzekering gewaarborgd wonen') van deel 4 van boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021⁹ en om na te gaan of de huurder recht heeft op de tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en voor kandidaat-huurders¹⁰ kunnen deze gegevens worden verwerkt.

Voorts wordt voor de verhuring van geconventioneerde woningen en om na te gaan of een huurder recht heeft op de voormelde tegemoetkomingen in de verwerking voorzien van de gegevens over diens "persoonlijke kenmerken".¹¹

8.2. Luidens artikel 5, lid 1, c), van verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 'betreffende de bescherming van natuurlijke personen in

⁸ Adv.RvS 61.267/2/AV van 27 juni 2017 over het voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 3 december 2017, *Parl.St.* Kamer 2016-17, nr. 54-2648/001, 106-115 (opmerkingen 1 tot 6) en 117 (opmerking 3).

⁹ Ontworpen artikel 5.71/0, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 48 van het voorontwerp).

¹⁰ Ontworpen artikel 5.72/1, § 2, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 51 van het voorontwerp).

¹¹ Ontworpen artikelen 4.42/1, § 3, eerste lid, 3°, 5.52/2, § 3, eerste lid, 3°, en 5.72/1, § 2, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 38, 44, en 51 van het voorontwerp).

verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming)’ (hierna: de algemene verordening gegevensbescherming) moet de verwerking van persoonsgegevens toereikend zijn, ter zake dienend en beperkt tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt (“minimale gegevensverwerking”). Bovendien vloeit uit artikel 9 van diezelfde verordening voort dat de verwerking van gegevens over gezondheid verboden is, behalve indien in een van de in het tweede lid van die bepaling vermelde voorwaarden is voldaan.

Bijgevolg moet kunnen worden aangetoond dat de verwerking van de persoonlijke kenmerken van de huurder noodzakelijk is voor de door die verwerking nagestreefde doeleinden en dat de verwerking van gegevens over de lichamelijke en psychische gezondheid van de huurder voldoet aan een van de in artikel 9, lid 2, van de algemene verordening gegevensverwerking vermelde voorwaarden.

8.3. Luidens de ontworpen artikelen 4.42/1, § 3, tweede lid, en 5.52/2, § 3, tweede lid, en 5.72/1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de gegevens betreffende de lichamelijke en psychische gezondheid van de aanvrager of zijn inwonende gezinsleden opgevraagd en verwerkt conform artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensverwerking. Uit het ontworpen artikel 5.71/0, § 3, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 blijkt dat voor de in dat artikel vermelde verwerking van gegevens over de lichamelijke en psychische gezondheid eveneens een beroep wordt gedaan op het voormelde artikel 9, lid 2, g).

Uit die laatstvermelde bepaling vloeit voort dat een verwerking van gegevens over gezondheid toelaatbaar is als ze “noodzakelijk [is] om redenen van zwaarwegend algemeen belang, op grond van Unierecht of lidstatelijk recht, waarbij de evenredigheid met het nagestreefde doel wordt gewaarborgd, de wezenlijke inhoud van het recht op bescherming van persoonsgegevens wordt geëerbiedigd en passende en specifieke maatregelen worden getroffen ter bescherming van de grondrechten en de fundamentele belangen van de betrokkene”.

De vraag rijst of in de ontworpen regeling aan die voorwaarden is voldaan.

8.4.1. In zoverre voor de verhuring van geconventioneerde woningen in de verwerking van gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid wordt voorzien, is niet duidelijk welke zwaarwegende redenen van algemeen belang die verwerking verantwoordt.

In de ontworpen artikelen 4.42/1, § 3, tweede lid, en 5.52/2, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bepaald dat de gegevens over de lichamelijke en psychische gezondheid worden verwerkt “om te bepalen of de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning in aanmerking komt”. In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende uiteengezet:

“De gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid, die bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9.1 AVG uitmaken, worden verwerkt omdat ze onder meer van invloed zijn op de huurdersverplichtingen en van belang zijn om een aangepaste woning te voorzien. De verwerking wordt gebaseerd op artikel 9.2, g), AVG omwille van het zwaarwegend algemeen belang dat gevonden

wordt in het recht op wonen dat erkend is als een fundamenteel grondrecht in de Belgische Grondwet, gecombineerd met de woonbehoefte van de betrokkenen die decretaal verplicht vastgesteld moet worden.

De persoonsgegevens hebben betrekking op de aanvrager en zijn gezinsleden en de huurder en zijn gezinsleden. Ook de persoonsgegevens van de ex-huurder kunnen worden verwerkt met het oog op de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst.”

Uit de ontworpen regeling van de geconventioneerde woningen kan thans niet worden opgemaakt welke huurdersverplichtingen van dien aard zijn dat ze de verwerking van gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid van de huurder verantwoorden. Uit het ontworpen artikel 1.3, § 1, eerste lid, 14°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 6, 3°, van het voorontwerp) blijkt wel dat een geconventioneerde huurwoning wordt verhuurd aan een afgebakende doelgroep van woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden die wordt bepaald door de Vlaamse Regering ter uitvoering van artikel 4.42 en 5.52/1 van diezelfde codex. In het ontworpen artikel 4.42, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 37 van het voorontwerp) wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om de voorwaarden te bepalen over de maximale huurprijs, de korting op de huurprijs, de inkomens- en eigendomsvoorwaarde waaraan de huurder moet voldoen en de wijze waarop gecontroleerd wordt of een huurder in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning.¹²

Het is slechts in zoverre de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, en met name de inkomensvoorwaarden, van dien aard zijn dat ze nopen tot de verwerking van gegevens over de lichamelijke en psychische gezondheid van de huurder, bijvoorbeeld omdat die inkomensvoorwaarden verschillen indien de huurder of een persoon ter zijner laste beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, dat zou kunnen worden aangenomen dat die verwerking noodzakelijk is om zwaarwegende redenen van algemeen belang.

In afwachting van de door de Vlaamse Regering te dien aanzien te nemen regeling, moet dienaangaande een voorbehoud worden gemaakt.

8.4.2. Hetzelfde geldt voor de verwerking van de persoonlijke kenmerken overeenkomstig het ontworpen artikelen 4.42/1, § 3, eerste lid, 3°, en 5.52/2, § 3, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bovendien moet worden vastgesteld dat in de ontworpen artikelen 4.42/1, § 3, eerste lid, en 5.52/2, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 als te verwerken persoonsgegevens naast de persoonlijke kenmerken ook andere gegevens worden vermeld die verband houden met de persoon van de huurder, namelijk “persoonlijke identificatiegegevens” (1°), het rijksregisternummer (2°), de gezinssamenstelling (4°), en de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid (5°). De vraag rijst derhalve welke andere persoonlijke kenmerken dan de hiervoor vermelde gegevens met het begrip “persoonlijke kenmerken” worden bedoeld. Dit zou minstens in de memorie van toelichting moeten worden verduidelijkt. Bovendien kan dat begrip niet op die manier worden begrepen dat het elk persoonsgegeven zou omvatten dat in verband kan worden gebracht met de persoon van de

¹² Ontworpen artikel 4.42, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 37 van het voorontwerp).

huurder, want dat zou leiden tot een uitholling van het in artikel 22 van de Grondwet vervatte wettigheidsbeginsel.

8.5. Voor de verzekering gewaarborgd wonen waarin titel 4 van deel 4 van boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet, is onder meer vereist dat de aanvrager niet arbeidsongeschikt is.¹³ Bijgevolg kan ten aanzien van het ontworpen artikel 5.71/0 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden aangenomen dat de verwerking van gegevens over diens lichamelijke en psychische gezondheid, voor zover die beperkt zijn tot het statuut van de betrokken persoon, noodzakelijk is om een zwaarwegende reden van algemeen belang, namelijk om de verzekering gewaarborgd wonen te kunnen toekennen.

8.6. Luidens het ontworpen artikel 5.72/1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid opgevraagd en verwerkt om te bepalen of de huurder in aanmerking komt voor een verhoging van het aantal personen ten laste. Vermits uit de regeling van de tegemoetkomingen waarin de titels 2 en 3 van deel 5 van boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorzien, voortvloeit dat de inkomensvoorwaarden die gelden voor die tegemoetkomingen mede afhankelijk zijn van het gegeven of een persoon ten laste al dan niet wordt beschouwd als ernstig gehandicapt,¹⁴ kan inderdaad worden aangenomen dat die gegevens, die beperkt zijn tot het statuut van de persoon, noodzakelijk zijn om een zwaarwegende reden van algemeen belang, namelijk de toekenning van de tegemoetkoming in kwestie.

Uit de regeling van de voormelde tegemoetkomingen kan daarentegen niet worden opgemaakt waarom de verwerking van “persoonlijke kenmerken”, naast de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid, noodzakelijk zou zijn. Onverminderd opmerking 8.4.2, die ook voor het ontworpen artikel 5.72/1, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex geldt, moet, indien die noodzaak niet kan worden aangetoond, in die bepaling het punt 3° worden weggelaten.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 9

9. Luidens het ontworpen artikel 3.3/1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de gemeente bij verordening de gevallen bepalen waarin ze een vergoeding vraagt voor de uitvoering, op verzoek, van een conformiteitsonderzoek.

In zoverre die bepaling ertoe strekt de gemeente te machtigen een retributie in te stellen, moet eraan worden herinnerd dat krachtens artikel 173 van de Grondwet de decreetgever de gevallen moet bepalen waarin een heffing is verschuldigd, en ook moet bepalen door wie deze verschuldigd is.

¹³ Artikel 5.71, § 2, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 5.154, eerste lid, 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

¹⁴ Zie de artikelen 5.167, § 1, en 5.177 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Weliswaar vloeit uit het ontworpen artikel 3.3./1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voort dat voor de in de punten 1° tot 3° vermelde gevallen een vergoeding verschuldigd zal zijn en kan in de in het derde lid van die bepaling vermelde gevallen geen vergoeding worden gevraagd. Evenwel lijkt het niet uitgesloten dat de gemeente nog in andere gevallen dan die vermeld in het ontworpen artikel 3.3./1, tweede lid, in een vergoeding voorziet. Bovendien wordt ook niet gepreciseerd wie de vergoeding verschuldigd is. De regeling van die elementen kan evenwel niet worden overgelaten aan een gemeentelijke verordening, maar moet in het voorontwerp zelf gebeuren.

Artikel 10

10.1. Artikel 10, 1°, van het voorontwerp strekt ertoe het toepassingsgebied van het conformiteitsattest niet langer te beperken tot een woning die wordt verhuurd of te huur of ter beschikking wordt gesteld *als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten*, en de afgifte van een dergelijk attest mogelijk te maken voor een woning die behoort tot een specifieke categorie van woningen die de Vlaamse Regering nader kan bepalen. In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende 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.”

10.2. In het aangehaalde arrest 149/2021 van 21 oktober 2021 heeft het Grondwettelijk Hof geoordeeld dat artikel 2, § 1, eerste lid, 31°, en artikel 5 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schenden in de interpretatie dat onroerende goederen slechts onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode vallen indien het verblijf een duurzaam of permanent karakter heeft. In de interpretatie dat onroerende goederen ook onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode vallen indien het verblijf geen duurzaam of permanent karakter heeft, schenden diezelfde bepalingen de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Gelet op die grondwetsconforme interpretatie moeten die bepalingen, die thans overeenstemmen met de artikelen 1.3, 66°, en 3.1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, niet worden gewijzigd.

In artikel 3.6, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het begrip “woning” evenwel gekwalificeerd door de toevoeging dat het moet gaan om een woning die wordt verhuurd of te huur of ter beschikking wordt gesteld *als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten*. Bijgevolg kan voor woningen die bestemd zijn voor een verblijf dat geen duurzaam of permanent karakter heeft geen conformiteitsattest worden

afgegeven, ofschoon de overeenkomstig artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten in de voormelde grondwetsconforme interpretatie van het Grondwettelijk Hof ook op die woningen van toepassing zijn. Door artikel 10, 1°, van het voorontwerp wordt dit verholpen.

De Vlaamse Regering zal er evenwel moeten op toezien dat bij het bepalen van de specifieke categorieën van woningen waarvoor een conformiteitsattest kan worden afgegeven, geen discriminaties in het leven worden geroepen.

Artikel 14

11. Luidens het ontworpen artikel 3.9/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de Vlaamse Regering nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van *dit deel*. Hiermee wordt deel 3 ('Conformiteitsattest') van boek 3 van die codex bedoeld.

In de memorie van toelichting wordt omtrent die bepaling het volgende gesteld:

“Met deze ontwerpbeplating 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 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 maakt evenwel geen deel uit van deel 3, maar wel van deel 1 ('Veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen') van boek 3 van die codex. Hierop gewezen verklaarde de gemachtigde:

“(…) De toelichting bij het ontworpen art. 14 verwijst inderdaad verkeerdelijk naar art. 3.2 VCW. De delegatie heeft in het ontworpen artikel 14 betrekking op het ambtshalve uitreiken van het conformiteitsattest zoals voorzien in het ontworpen artikel 10. De toelichting zal op dit punt worden aangepast. Anderzijds moet de delegatie die reeds voorzien is in art. 3.2 VCW (laatste lid) worden uitgebreid naar het nieuwe tweede en het derde lid van dit artikel. De stellers van het ontwerp zullen de noodzakelijke aanpassing doen.”

Hiermee kan worden ingestemd.

Artikel 23

12. Artikel 23 van het voorontwerp strekt ertoe in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de woorden “eigenaar binnen een termijn die de Vlaamse Regering bepaalt” te vervangen door de woorden “houder van het zakelijk recht”.

Ten gevolge van de ontworpen wijziging zal de Vlaamse Regering niet langer de termijn kunnen bepalen waarbinnen aan een woning die niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, een andere bestemming moet worden geven of waarbinnen die woning moet worden gesloopt. De vraag rijst of dit de bedoeling is van de stellers

van het voorontwerp. In de memorie van toelichting wordt enkel gewag gemaakt van een terminologische verbetering. Wanneer elders in het voorontwerp in een dergelijke terminologische verbetering wordt voorzien, wordt evenwel enkel het woord “eigenaar” vervangen door de woorden “houder van het zakelijk recht”.¹⁵

Indien de weglating van de woorden “binnen een termijn die de Vlaamse Regering bepaalt” niet strookt met het opzet van de stellers van het voorontwerp, moet artikel 23 worden aangepast.

Artikel 29

13. In het ontworpen artikel 3.56, § 4, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om de bewaartermijn te bepalen voor de verwerking van de persoonsgegevens vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 6°.

De maximumtermijn voor het bewaren van de gegevens maakt in beginsel echter deel uit van de “essentiële elementen” van de verwerking van persoonsgegevens die gelet op het in artikel 22 van de Grondwet vervatte wettigheidsbeginsel in het decreet zelf moeten worden geregeld.¹⁶

Bijgevolg zou de bewaartermijn voor de verwerking van de persoonsgegevens vermeld in het ontworpen artikel 3.56, § 3, eerste lid, 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in het voorontwerp zelf moeten worden bepaald, naar het voorbeeld van hetgeen het geval is in paragraaf 4, eerste lid, van dat artikel 3.56. Minstens moeten de criteria worden vastgesteld of moet in een maximumtermijn worden voorzien die de Vlaamse Regering bij het bepalen van de in de ontworpen bepaling bedoelde termijn in acht moet(en) nemen en die ze verder mag inkorten.

Artikel 67

14. Luidens het ontworpen artikel 6.8, § 1, 2°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 mag de kandidaat-huurder niet beschikken over saldi op bank-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden.

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende gesteld:

“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 wordt nu de voorwaarde toegevoegd dat de (potentiële) kandidaat-huurder niet mag beschikken over saldi op een

¹⁵ Zie bijvoorbeeld artikel 12 van het voorontwerp.

¹⁶ Zie Adv.RvS 68.936/AV van 7 april 2021 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 14 augustus 2021 ‘betreffende de maatregelen van bestuurlijke politie tijdens een epidemische noodsituatie’, opmerking 101, *Parl.St.* Kamer 2020-21, nr. 55-1951/001, 119. Zie ook GwH 10 maart 2022, nr. 33/2022, B.13.1 en GwH 22 september 2022, nr. 110/2022, B.11.2.

bank, spaar-, termijn- of effectenrekening die een bepaalde grens die de Vlaamse Regering vaststelt, overschrijdt. Deze voorwaarde geldt 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-, termijn- of effectenrekening.”

Met de bestaande voorwaarden over het onroerend bezit en het inkomen van een kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning wordt in wezen beoogd zich ervan te vergewissen dat die kandidaat niet over voldoende eigen middelen beschikt om aan zijn woonbehoefte te voldoen. Het ontworpen verbod om over saldi op bank-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen te beschikken die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden, ligt in het verlengde hiervan. Er kan immers worden aangenomen dat een kandidaat-huurder waarvan de saldi op zijn bank-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden, over voldoende eigen middelen beschikt om aan zijn woonbehoefte te voldoen. Vanuit dat oogpunt bewerkstelligt de ontworpen regeling de gelijke behandeling van kandidaat-huurders.

Voorwaarde is wel dat de door de Vlaamse Regering bepaalde grens van dien aard is dat de saldi op bank-, betaal-, termijn- en effectenrekening waarover een kandidaat-huurder beschikt, hem inderdaad in staat stellen zelf een geschikte woning te huren. Op dat punt moet, in afwachting van het door de Vlaamse Regering te nemen uitvoeringsbesluit, dan ook een voorbehoud worden gemaakt.

Bovendien moet het ontworpen artikel 6.8, § 1, 2^o/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zo worden gelezen dat de kandidaat-huurder ook *effectief* over die saldi moet kunnen *beschikken*, hetgeen impliceert dat hij er gebruik van kan maken. Bijgevolg mogen die saldi niet buiten zijn wil om onbeschikbaar zijn, hetgeen bijvoorbeeld het geval zou zijn als ze het voorwerp uitmaken van een beslag.¹⁷ Ook al kan in beginsel ervan worden uitgegaan dat saldi op een bank-, betaal-, termijn- of effectenrekening beschikbaar zijn, zou een kandidaat-huurder moeten kunnen aantonen dat dit niet het geval is.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

¹⁷ Het gegeven dat die saldi op een termijnrekening staan waarvan de looptijd nog niet verstreken is, houdt echter niet in dat ze onbeschikbaar zijn buiten de wil van de kandidaat-huurder. Niet alleen heeft hij ervoor gekozen die saldi op een termijnrekening te plaatsen, maar bovendien is het niet onmogelijk die gelden voortijdig af te halen, weze het mits een financiële sanctie.