

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

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

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

## Samenvatting

Dit besluit regelt de uitbreiding van de vermogenstoets bij (potentiële) kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning met de saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarover de betrokkene kan beschikken. Er wordt bepaald hoe de saldi dienen te worden vastgesteld, de toepasselijke middelengrens waaraan de saldi worden getoetst en de maatregelen die de sociale verhuurder kan nemen om misbruik tegen te gaan.

## 1. SITUERING

### A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

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

Inhoudelijk structurelement 2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt.

### B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2023/89 werd op 22 maart 2023 verkregen.

Het advies van de Inspectie van Financiën werd op 04 april 2023 verkregen.

Het begrotingsakkoord werd op 14 april 2023 verkregen.

## 2. INHOUD

### A. ALGEMENE TOELICHTING

Het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024 bevat een aantal concrete beleidsbeslissingen met betrekking tot het sociale huurstelsel. Zo wordt het volgende bepaald: *“Om misbruiken te voorkomen, voeren we ook een middelentoets in bij de inschrijving en toewijzing van een sociale woning. De betrokkene is verplicht actief alle informatie te delen”*. Op die manier wordt de invoering van een bijkomende vermogenstoets vooropgesteld in de sociale huur bij inschrijving voor en toewijzing van een sociale huurwoning.

Het decreet van **xx xxxx 2023** tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen legt de contouren vast van deze bijkomende vermogenstoets. Voortaan zal de (potentiële) kandidaat-huurder niet mogen beschikken over saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden.

In dit besluit wordt de grens vastgelegd op de bestaande inkomensgrens waaraan het inkomen van de (potentiële) kandidaat-huurder dient te voldoen.

De bewijslast ligt hiervoor bij de (kandidaat-)huurder. De betrokkene zal dus zelf inzage moeten geven in alle spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen alsook in de bedragen die beschikbaar zijn via die rekeningen. Er zal hierbij volgens een getrappt systeem gewerkt worden: bij inschrijving met een verklaring op eer, en bij toewijzing door middel van het voorleggen van stavingstukken. Daarnaast wordt bij de controle bij toewijzing van de sociale woning gewerkt op basis van een knipperlichtprocedure. Als de sociale verhuurder een vermoeden van fraude heeft, kan hij de kandidaat-huurder verzoeken hem de nodige bijkomende informatie te bezorgen, bijvoorbeeld na het voorleggen van rekeninguittreksels waaruit betalingen blijken naar een andere niet opgegeven rekening in binnen- of buitenland.

### B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

#### Artikel 1

Om de sociale verhuurders toe te laten de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden te toetsen van een (potentiële) kandidaat-huurder, wordt voorzien dat in het centraal inschrijvingsregister de aanduiding komt dat de kandidaat-huurder voldoet aan de nieuwe inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 2<sup>o</sup>/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Er zal dan ook een mogelijkheid voorzien worden in het centraal inschrijvingsregister waarbij de potentiële kandidaat-huurder bij inschrijving een verklaring op eer kan afleggen.

#### Artikel 2

Dit artikel voegt een nieuw artikel 6.13/1 in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in. Het eerste en tweede lid van het ontworpen artikel 6.13/1 herneemt de inkomensgrenzen uit artikel 6.13, eerste en tweede lid van hetzelfde besluit. Dit geeft onderstaande bovengrenzen:

INKOMENSGRENZEN (cfr. Art. 6.13 BVCW 2021)	BVCW	Geïndexeerd (2023)
alleenstaande zonder persoon ten laste	20.244,0	28.105,0
alleenstaande met handicap	21.940,0	30.460,0
iedere andere persoon zonder kinderen	30.365,0	42.156,0
Verhoging per persoon ten laste	1.697,0	2.356,0

Met de bestaande inkomensvoorwaarde van een (potentiële) kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning wordt in wezen beoogd zich ervan te vergewissen dat die kandidaat niet over voldoende eigen middelen beschikt om eigenhandig in zijn woonbehoefte te voorzien. Het ontworpen verbod om over saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen te beschikken die de bestaande inkomensgrens overschrijdt, ligt in het verlengde hiervan. Vanuit dat oogpunt bewerkstelligt de ontworpen regeling de gelijke behandeling van kandidaat-huurders.

Het spreekt voor zich dat de (potentiële) kandidaat-huurder effectief titularis of mede-titularis moet zijn, en gemachtigd is om de tegoeden te beheren, al dan niet met ondersteuning van een bewindvoerder, een dienst budgetbegeleiding of budgetbeheerder. Dat geldt ook voor rekeningen waar de (potentiële) kandidaat-huurder medetitularis van is, en waarbij de eigenaar van de tegoeden op de rekening niet duidelijk te bepalen is, bijvoorbeeld door een huwelijk of wettelijke samenwoning, en die partner niet mee de sociale woning gaat betrekken. In dat geval wordt er vanuit gegaan dat de totale tegoeden beschikbaar zijn, tenzij anders wordt aangetoond.

In het derde lid van het ontworpen artikel 6.13/1 worden een aantal redenen opgesomd waarom met bepaalde tegoeden van de (potentiële) kandidaat-huurder geen rekening wordt gehouden. De Raad van State merkte in zijn advies 72.358/3 van 16 december 2022 bij het ontwerp van decreet van xx tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen<sup>1</sup> op dat het “effectief beschikken” over de saldi impliceert dat de kandidaat-huurder er gebruik van kan maken. Een kandidaat-huurder zou daarom moeten kunnen aantonen dat de tegoeden buiten zijn wil om niet effectief beschikbaar zijn. Het gaat dan om de volgende redenen:

#### Tegoeden waarop bewarend of uitvoerbaar beslag is gelegd.

Wanneer de (potentiële) kandidaat-huurder schuldenaar is, en er is een zekere, opeisbare, vaststaande schuldvordering, dan is het mogelijk dat er bewarend of uitvoerbaar beslag wordt gelegd op de bankrekening(en) van de (potentiële) kandidaat-huurder. Bewarend beslag kan bij gerechtsdeurwaardersexploot gebeuren, op grond van een authentieke of onderhandse akte, ofwel na een machtiging door een beslagrechter. Bij uitvoerend beslag is een uitvoerbare titel vereist, zoals een vonnis of een notariële akte. Zodra de bankinstelling op de hoogte wordt gebracht van het beslag, moet de bank de tegoeden die het voorwerp zijn van het beslag, blokkeren.

Er zijn echter een aantal belangrijke nuanceringspunten, namelijk :

- Het beslag heeft enkel betrekking op de tegoeden die ten tijde van het beslag op de rekening staan. Dat betekent dat inkomsten die na die datum op de rekening worden gestort moeten beschouwd worden als beschikbare middelen;
- Het Gerechtelijk Wetboek bepaalt een niet voor beslag vatbare gedeelte op de bankrekening dat voor de schuldenaar beschikbaar dient te blijven om in zijn levensonderhoud te kunnen voorzien. Dat gedeelte moet eveneens als beschikbare middelen worden beschouwd.

#### Tegoeden die geblokkeerd zijn wegens een overlijden, scheiding of een andere reden.

Op een geblokkeerde rekening kunnen tijdelijk bepaalde verrichtingen niet meer uitgevoerd worden, waardoor de tegoeden niet beschikbaar zijn. Veel voorkomende gevallen zijn blokkeringen omwille van een overlijden of bij een scheiding. Het eerste gebeurt doorgaans automatisch van zodra de bankinstelling op de hoogte wordt gesteld van het overlijden van een rekeninghouder. In het tweede geval volgt de blokkering normaal op verzoek van een van de echtgenoten. Rekeningen kunnen ook uit voorzorg door de bankinstelling worden geblokkeerd als er bijvoorbeeld twijfels rijzen over de identiteit van de rekeninghouder, als er verdachte transacties opgemerkt worden of op basis van de antiwitwaswetgeving.

#### Negatieve saldi

---

<sup>1</sup> Ontwerp van decreet van tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen, *Parl. St.* VI. Parl 2022-2023, nr. 1562, 148.

Er wordt geen rekening gehouden met negatieve saldi op een rekening. Het saldo van een rekening moet in principe steeds positief zijn. Toch komt het voor dat een rekening (tijdelijk) een negatief saldo vertoont. Dat kan gebeuren door automatische afrekeningen, zoals bij een domiciliëring of een afrekening van een kredietkaart. Daarnaast bestaan er zichtrekeningen die specifiek toelaten om onder nul te gaan. Het is niet de bedoeling dat deze negatieve waardes met de positieve waardes worden verrekend. Negatieve tegoeden zijn immers 'niet beschikbaar'. Een rekening met negatief saldo wordt dus buiten beschouwing gelaten in de berekening van de beschikbare middelen en heeft dus geen invloed op de voorwaarde.

De berekening van de beschikbare middelen is een momentopname. Er wordt gekeken welke middelen de (potentiële) kandidaat-huurder op dat moment kan beschikken om te voorzien in zijn woonbehoefte. Met het hebben van schulden of andere toekomstige betalingen wordt er dan ook geen rekening gehouden, net zoals er geen rekening wordt gehouden met toekomstige inkomsten.

In het laatste lid van het ontworpen artikel 6.13/1 wordt bepaald dat bij de inschrijving de potentiële kandidaat-huurder bewijst dat hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde met een verklaring op erewoord. Concreet zal de potentieel kandidaat-huurder bij de inschrijving moeten verklaren in zijn digitaal dossier of het bedrag dat op zijn rekeningen staat onder of boven de gestelde grens ligt van de inkomenscategorie waartoe de potentieel kandidaat-huurder behoort.

Indien hij niet zeker is, zal de potentieel kandidaat-huurder contact moeten opnemen met zijn primaire verhuurder. De primaire verhuurder zal de potentiële kandidaat-huurder helpen de correcte inschatting te maken waarna de inschrijving alsnog kan afgerond worden en er een inschrijvingsnummer kan toegekend worden.

### Artikel 3

Dit artikel voegt aan artikel 6.15 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 drie leden toe. Het derde toegevoegde lid stelt dat de toelatingsvoorwaarde over de saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen dezelfde is als de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in ontworpen artikel 6.13/1 (zie toelichting bij artikel 2). Dit ligt in lijn met de inkomensvoorwaarde bij toelating tot een sociale huurwoning, vermeld in artikel 6.15, eerste lid, dat eveneens dezelfde is als in artikel 6.13.

Het vierde toegevoegde lid verplicht de kandidaat-huurder bij toewijzing te bewijzen dat hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarde, door voorlegging van stavingstukken waaruit het saldo blijkt op de spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij rekeninghouder of mede-rekeninghouder is.

Om zeker te zijn dat de kandidaat-huurder rapporteert over alle rekeningen, zal hij een uittreksel uit het Centraal Aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten (CAP) moeten voorleggen. Het CAP is een register dat de Nationale Bank van België bijhoudt en onder andere een overzicht bevat van Belgische en buitenlandse rekeningen. Voor het raadplegen van de eigen gegevens in het CAP kan de kandidaat-huurder een webtoepassing gebruiken. Dat geeft een direct resultaat van alle rekeningen waarvan de kandidaat-huurder rekeninghouder of mede-rekeninghouder is. De kandidaat-huurder, zijn bewindvoerder of een gemachtigde kan ook een schriftelijk verzoek richten aan de Nationale Bank indien de webtoepassing niet kan geraadpleegd worden. In beide gevallen is de bevraging kosteloos.

De kandidaat-huurder dient vervolgens uittreksels voor te leggen van alle rekeningen waarvan hij rekeninghouder of mede-rekeninghouder is. Dit kan via een attest van zijn financiële instelling, de actuele stand van zaken van zijn beleggingsportefeuille of ieder ander bewijsmiddel. De kandidaat-huurder dient enkel het saldo te kunnen voorleggen, de verrichtingen zelf op die rekeningen dienen geanonimiseerd te worden. Het is de kandidaat-huurder die daarvoor verantwoordelijk is.

Om fraude te vermijden, door bijvoorbeeld nog sommen over te schrijven tijdens de toewijzingsprocedure, wordt in het vijfde toegevoegde lid bepaald dat de saldi betrekking moeten hebben

op de datum waarop de aanbodbrief voor de toewijzing van de woning aan de kandidaat-huurder werd verzonden. Die datum is voor de kandidaat-huurder immers onvoorspelbaar, waardoor hij geen kans heeft om de toelatingsvoorwaarde te omzeilen.

Daarnaast, indien de verhuurder vermoedt dat de verstrekte informatie onvolledig of frauduleus is, wordt in het zesde lid verduidelijkt dat de verhuurder de kandidaat-huurder kan verzoeken om hem de nodige bijkomende informatie te bezorgen. Dat kan bijvoorbeeld bestaan uit recente rekeninguittreksels waaruit het bestaan van andere rekeningen kan blijken. Met het oog op de verdere afwikkeling van de toewijzing van de sociale huurwoning, is de kandidaat-huurder eraan gehouden om deze informatie actief te delen met de woonmaatschappij.

#### Artikel 4

Artikel 73 en 74 van het decreet van xx tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen (decreetale grondslag van de middelentoets) en dit besluit treden in werking op 1 januari 2024.

#### Artikel 5

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

### 3. BESTUURLIJKE IMPACT

#### A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Er zal een aanpassing nodig zijn aan de CIR-functionaliteiten om bij inschrijving toe te laten dat een verklaring op eer wordt gesteld door de potentiële kandidaat-huurder. Het betreft een budgettaire impact van 13.743,34 euro die binnen de reguliere uitwerking van het CIR zal opgevangen worden.

In wat volgt, wordt een repliek gegeven op de overwegingen van de Inspectie van Financiën onder punt 3.1 van het advies:

- a) De Inspectie van Financiën vraagt zich af waarom de kandidaat-huurder niet alleen een uittreksel moet voorleggen uit het Centraal Aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten (CAP) maar bijkomend ook uittreksels dient voor te leggen van alle rekeningen waarvan hij rekeninghouder of mede-rekeninghouder is.

Via het CAP krijgt de sociale verhuurder een zicht op alle binnen- en buitenlandse rekeningen waarover de kandidaat-huurder beschikt, voor zover gekend. Het CAP geeft ook de saldi op die rekeningen weer, maar deze worden slechts halfjaarlijks geactualiseerd. Daarom wordt ook een stavingstuk gevraagd dat het saldo op moment van aanbod van de sociale woning kan aantonen. De stavingstukken zijn aldus complementair.

- b) Het is voor de Inspectie van Financiën niet duidelijk waarom een tegoed op een rekening waarvan de kandidaat-huurder enkel mede-eigenaar is, steeds voor 100% moet meegeteld worden.

In de toelichting onder artikel 2 wordt verduidelijkt dat enkel rekeningen waar de (potentiële) kandidaat-huurder titularis of mede-titularis van is, mee in rekening worden gebracht. Hiermee worden rekeningen uitgesloten waar de betrokkene wel een volmacht op heeft, maar geen (mede)-titularis van is. Daarnaast gaan we er van uit dat het in hooforde gevallen betreft waarbij alle mede-titularissen van de rekeningen, ook mee de sociale huurwoning zullen betrekken, zoals een koppel bijvoorbeeld. In de uitzondering waar dat niet het geval zou zijn, gaan we er in eerste instantie vanuit dat de totale tegoeden beschikbaar zijn om in zijn woon nood te voorzien. Er wordt wel bij genuanceerd '*tenzij anders wordt aangetoond*'.

Er wordt dus de mogelijkheid gelaten dat betrokkene toch kan aantonen dat die middelen niet voor hem beschikbaar zijn. In dat geval zal de kandidaat-huurder dat moeten kunnen aantonen.

- c) Inspectie van Financiën maakt een opmerking bij het feit dat met negatieve saldi geen rekening wordt gehouden.

De reden hiervoor is dat negatieve tegoeden 'niet beschikbaar' zijn. Een rekening met een negatief saldo wordt dus buiten beschouwing gelaten in de berekening van de beschikbare middelen en heeft dus geen invloed op de voorwaarde. Net zomin er rekening wordt gehouden met andere schulden, zoals betalingen via een kredietkaart die ook niet onmiddellijk worden gedebiteerd van de rekening.

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

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand van de Vlaamse Overheid.

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

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen weerslag op de lokale en provinciale besturen.

## **4. VERDER TRAJECT**

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

## **5. VOORSTEL VAN BESLISSING**

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur en het recht van voorkoop;

2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

- a) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
- b) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Gegevensbeschermingsautoriteit met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 60 dagen;
- c) te machtigen te beoordelen of de adviezen bij het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in punt a), en b), aanleiding kunnen geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;

d) te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, het advies in te winnen van de Raad van State, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting oordeelt dat het advies, vermeld in a), geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

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

Matthias DIEPENDAELE