

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
- Tweede 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. Daarnaast worden enkele bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast als gevolg van het arrest van het Grondwettelijk Hof van 15 juni 2023 (92/2023).

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 4 april 2023 verkregen.

Het begrotingsakkoord werd op 14 april 2023 verkregen.

Het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie (nr. 048/2023) werd op 16 mei 2023 verkregen.

Het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit (nr. 65/2023) werd op 30 juni 2023 verkregen.

Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd principiële goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 21 april 2023 (VR 2023 21 04 DOC.0396-1 en DOC.0396-2).

A. Noodzaak van een effectbeoordeling inzake gegevensbescherming (GEB)

De VTC haalt de voordelen aan van een GEB. Op die manier kunnen fundamentele keuzes over gegevensverwerking worden behandeld: welke gegevens wel en niet, zijn er alternatieve oplossingen... De VTC stelt dat de risico's voor de betrokkenen beter zo snel mogelijk worden bekeken. De VTC ziet bijvoorbeeld als risico dat die gegevensverzameling een aantrekkelijke gegevensbron kan worden voor andere partijen binnen de Vlaamse Administratie. In die zin is er mogelijk ook een precedentswaarde van het verwerken van "beschikbare middelen" voor vergelijkbare taken. Daarnaast verduidelijkt de VTC dat wat iemand doet met zijn geld, aan wat die het uitgeeft, hoeveel hij spaart, enz. fundamentele keuzes zijn en diens vrijheid uitmaken en in principe geen zaak zijn van de overheid.

De stellers van het ontwerp geven aan dat bij de opmaak van dit voorontwerp is uitgegaan van 'Privacy by Design' en het waarborgen van de vrijheden en rechten van de betrokkenen. Ook de dataminimalisatie is een groot aandachtspunt hierbij. Er zal dan ook uitsluitend worden aangegeven door de sociale verhuurder of de betrokkene al dan niet voldoet aan de roerende vermogensgrens zonder dat de saldi van de verschillende rekeningen zullen worden bijgehouden. Als een GEB wordt gemaakt, dient die overigens te gebeuren door de verwerkingsverantwoordelijke en dat zijn voor deze beleidsmaatregel de sociale verhuurders, niet het agentschap Wonen in Vlaanderen. Daar het agentschap Wonen in Vlaanderen geen verwerkingsverantwoordelijke is voor deze beleidsmaatregel en dus zelf niet zal beschikken over de aangeleverde gegevens door de potentiële sociale huurders, kan er ook geen sprake zijn van een precedentswaarde om deze gegevens voor andere doeleinden te kunnen gebruiken.

Met de opmerking over de vrije keuze waaraan men zijn middelen besteedt, kan uiteraard worden ingestemd. Het is dan ook geenszins de bedoeling dat de woonmaatschappij gaat oordelen over de inkomsten en uitgaven van een potentiële sociale huurder in het kader van deze vermogenstoets. Zoals in de memorie van toelichting bij het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen¹ is toegelicht, wordt er enkel naar de positieve saldi op een spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekening gekeken om te kunnen vaststellen of men over saldi beschikt die al dan niet boven de vastgestelde grenzen uitkomen.

B. Duidelijkheid over de verwerking/welke gegevens

De VTC beoordeelt de precisering dat met "beschikbare middelen" de "positieve saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen" worden bedoeld, positief.

Anderzijds is het voor de VTC niet duidelijk of het resultaat van de verwerking effectief zal zijn, voldoende om een beslissing op te baseren.

De stellers van dit ontwerp geven aan dat de vermogenstoets een momentopname is. Er wordt gekeken naar de middelen (positieve saldi) waarover de (potentiële) kandidaat-huurder op dat moment kan beschikken om te voorzien in zijn woonbehoefte. Welke middelen al dan niet in rekening moeten worden gebracht, is duidelijk omschreven en afgebakend. Zo worden bij de berekening van de beschikbare middelen negatieve saldi buiten beschouwing gelaten. Met het hebben van schulden of andere toekomstige betalingen wordt eveneens geen rekening gehouden, net zoals er geen rekening wordt gehouden met toekomstige inkomsten. Deze middelen zijn dan ook op het moment van de toewijzing niet beschikbaar om aangewend te worden. Op die manier is de scope van de in rekening te brengen middelen duidelijk voor de sociale verhuurder zodat hij op basis van de aangeleverde informatie van de potentiële huurder een correcte beslissing kan maken over het al dan niet voldoen aan de middelengrens.

¹ Ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *Parl. St.*, VI. Parl 2022-2023, nr. 1562, 6.

Daarnaast stelt de VTC zich de vraag of de raadpleging van het CAP proportioneel is, of het in verhouding staat met de doelstellingen van het CAP.

De VTC wijst er op dat er geen wettelijke bepaling is die de sociale woonmaatschappijen toelaat om informatie uit het CAP te ontvangen. Toegang tot deze bron zou minstens op basis van een wettelijke bepaling moeten toegelaten worden. De VTC beveelt aan om te onderzoeken of dit met een decretale bepaling kan geregeld worden. Het komt de VTC voor dat er een samenwerkingsakkoord vereist kan zijn. Ten slotte is VTC van oordeel dat het agentschap Wonen in Vlaanderen ook niet thuishoort in de lijst ontvangstgerechtigden van het CAP.

De stellers van het ontwerp benadrukken dat het niet de bedoeling is dat de sociale verhuurder informatie rechtstreeks uit het CAP zou ontvangen. Er moet bijgevolg geen doorgifte worden geregeld van het CAP naar de sociale verhuurder (of Wonen in Vlaanderen). De bewijslast ligt hiervoor bij de kandidaat-huurder. De betrokkene zal dus zelf een afschrift van een actuele raadpleging van het CAP moet voorleggen. Op basis van dat afschrift is er uitsluitel over het aantal binnen- en buitenlandse rekeningen waarover de kandidaat-huurder beschikt. Het CAP is voor dit doeleinde dan ook het geschikte aanspreekpunt aangezien dit register van de Nationale Bank van België een overzicht bevat van alle rekeningen waarvan de potentiële sociale huurder rekeninghouder of mede-rekeninghouder is. De raadpleging van het CAP is bovendien proportioneel aangezien het uitsluitend dient om uitsluitel te krijgen over het aantal rekeningen waarvan de potentiële sociale huurder rekeninghouder of mede-rekeninghouder is. Nadat op die manier zekerheid verkregen is over het aantal rekeningen waarover de betrokkene beschikt, dient hij op moment van toewijzing (op datum van de aanbodbrief van de sociale woning) de bewijsstukken voor te leggen van de saldi van alle spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen zodat de sociale verhuurder kan nagaan of de maximaal vastgestelde middelengrens al dan niet overschreden wordt.

C. Doeleinde

De VTC wil dat de noodzaak van de bijkomende voorwaarde (namelijk het voldoen aan de bijkomende vermogenstoets) wordt aangetoond omdat noodzakelijkheid een criterium is als er sprake is van inmenging in het privé-leven.

Met de bestaande inkomensvoorwaarde van een (potentiële) kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning wordt in wezen beoogd dat die kandidaat niet over voldoende eigen middelen beschikt om eigenhandig in zijn woonbehoefte te voorzien. Artikel 1.3, §1, eerste lid, 67° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert woonbehoefte als: “verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun.” De huidige woonbehoefte-toets in de sociale huur beperkt zich echter tot het inkomen en de onroerende bezitsvoorwaarde. Er wordt op dit ogenblik dus geen rekening gehouden met andere vermogensaspecten waarover de kandidaat-huurder beschikt, die hem in staat zouden kunnen stellen om in zijn eigen woonbehoefte te voorzien. Het is dan ook de bedoeling om met deze bepaling die lacune weg te werken door ook de beschikbare middelen van de kandidaat-huurder in beschouwing te nemen. Dit betekent dat als wordt vastgesteld dat men over saldi beschikt die boven de vastgestelde grenzen uitkomen, men niet als woonbehoefte wordt beschouwd en men niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

D. Beschermings- en beveiligingsmaatregelen

De VTC stelt dat een wettelijk ingestelde dienstenintegrator een minimale vereiste is, zodat woonmaatschappijen geen inzage krijgen in de gegevens van personen die wel aan de drempels voldoen.

De stellers van het ontwerp zien niet in waarom een dienstenintegrator noodzakelijk is, aangezien het CAP niet door de sociale verhuurders zal geconsulteerd worden. Zoals hoger vermeld, zal de sociale verhuurder op basis van het afschrift van het CAP, dat de kandidaat-huurder samen met de

bewijsstukken van de saldi van zijn rekeningen zal voorleggen, kunnen oordelen of de kandidaat-huurder al dan niet voldoet aan de 'beschikbare middelen'- grens. De verhuurder zal dat aangeven met een melding dat hij al dan niet voldoet. De saldi zelf zullen niet worden bijgehouden aangezien dat niet nodig is.

De VTC beveelt aan om in het ontwerp op te nemen dat woonmaatschappijen pas een beroep mogen doen op de informatie als ze kunnen bewijzen aan de nodige, minstens de essentiële beveiligingseisen te voldoen. Hiervoor zal een procedure moeten worden uitgewerkt.

Aangezien het slechts een aanbeveling is, en het volgens de stellers van het ontwerp uit de AVG zelf volgt dat de verwerkingsverantwoordelijken bij de verwerking van de persoonsgegevens van de kandidaat-huurder passende technische en organisatorische maatregelen moeten nemen zodat de verwerking voldoet aan de vereisten van de AVG en de bescherming van de rechten van de betrokkenen wordt gewaarborgd, wordt het ontwerp op dat punt niet aangevuld. De beveiligingsmaatregelen moeten immers steeds afgestemd zijn op het risico conform artikel 32 van de AVG. Uiteraard moeten voor de verwerkingen van persoonsgegevens ook de gepaste technische en organisatorische maatregelen tegen onbevoegde of onrechtmatige verwerking worden genomen en moet op regelmatige basis de geschiktheid van die veiligheidsmaatregelen geëvalueerd en waar nodig worden aangepast. De VMSW stelde een raamcontract ter beschikking waar de sociale verhuurders gebruik kunnen van maken voor het aanstellen van een functionaris voor gegevensbescherming. Deze persoon speelt een sleutelrol in het gegevensbeschermingsbeleid van de organisatie van de sociale verhuurders. Hij zal onder meer toezien op de naleving van de AVG en de verwerkingsverantwoordelijken hierbij begeleiden.

Het agentschap Wonen in Vlaanderen zal in overleg treden met de woonmaatschappijen om na te gaan op welke wijze zij verder ondersteund kunnen worden bij het opnemen van hun rol als verwerkingsverantwoordelijke.

E. Bewaartermijn

De VTC mist de motivering voor de bewaartermijn van 10 jaar van de gegevens.

De stellers van het ontwerp baseren zich op de burgerrechtelijke verjaringstermijn van 10 jaar.

F. Juistheid

Er moet minstens een procedure voorzien worden waarbij de betrokkene de aanwezigheid van de middelen kan verduidelijken en bijvoorbeeld schulden kan inbrengen.

De stellers van het ontwerp beschouwen de positieve saldi op de betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen als middelen waarover de betrokkene kan beschikken om in zijn woonbehoefte te voorzien. Schulden zijn daarbij uitgesloten omdat het per definitie gaat over middelen die niet beschikbaar zijn. Zoals eerder gesteld is het niet aan de woonmaatschappij om bepaalde inkomsten of uitgaven te beoordelen. Als de kandidaat-huurder over saldi beschikt die de toepasselijke inkomensgrens overschrijden, dan komt hij niet (langer) in aanmerking voor een sociale huurwoning. De Vlaamse Regering heeft de volgende uitzonderingen voorzien waarmee geen rekening wordt gehouden:

1. tegoeden waarop bewarend of uitvoerbaar beslag is gelegd als vermeld in deel V, titel II en III, van het Gerechtelijk Wetboek;
2. tegoeden die door de bank of financiële instelling geblokkeerd zijn wegens een overlijden, een scheiding of om een andere reden;
3. negatieve saldi.

Advies Gegevensbeschermingsautoriteit

Op de zitting van 30 juni 2023 besliste het Kenniscentrum van de Gegevensbeschermingsautoriteit om voor dit voorontwerp van besluit te verwijzen naar het standaardadvies nr. 65/2023 van 24 maart 2023 betreffende de redactie van normatieve teksten, beschikbaar op het volgende adres: <https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/advies-nr.-65-2023.pdf>.

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 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten 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 voorontwerp van 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 de saldi op alle spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij rekeninghouder of mederekeninghouder is. Er zal hierbij volgens een getrapt 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 vaststelt dat het door de kandidaat-huurder bezorgde afschrift van het Centraal Aanspreekpunt nog andere spaar-, betaal-, termijn- of effectenrekeningen bevat, dan de rekeningen waarvan de kandidaat-huurder de bewijsstukken heeft bezorgd, zal de sociale verhuurder om uitleg vragen om die discrepantie te staven.

In dit voorontwerp van besluit worden ten slotte ook enkele bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast als gevolg van het arrest van het Grondwettelijk Hof van 15 juni 2023 (92/2023).

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel wijzigt artikel 6.5, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ten eerste wordt er in het tweede lid een punt 7^o/1 ingevoegd. 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°/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.

Vervolgens wordt in het tweede lid punt 10° en in het derde lid punt 16° opgeheven. Dit is het gevolg van de vernietiging door het Grondwettelijk Hof van artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°, en vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.² Punt 10° bepaalt “als de kandidaat-huurder op basis van artikel 6.8, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet hoeft te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°, van de voormelde codex, de vermelding van de billijkheidsredenen;”. Punt 16 ° bepaalt: “als de kandidaat-huurder valt onder de toepassing van artikel 6.8, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in voorkomend geval de contactgegevens van de begeleidende dienst;”. Deze punten zijn na de vernietiging van artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°, en vierde lid, van de vermelde codex zonder voorwerp en worden bijgevolg opgeheven. Ten slotte wordt in het derde lid van artikel 6.5, §2, punt 18° aangepast om in overeenstemming te zijn met het opgeheven punt 16°.

Artikel 2

Dit artikel heft punt 7° van artikel 6.8, §1, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. Punt 7° gaf verdere uitvoering aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Aangezien die inschrijvingsvoorwaarde door het Grondwettelijk Hof vernietigd is, is het punt zonder voorwerp en wordt het opgeheven (zie ook toelichting bij artikel 1). Door de opheffing van punt 7° moet ook artikel 6.8, §3, 3°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden aangepast en kan er niet langer worden verwezen naar punt 7°.

Artikel 3

Dit artikel heft het vijfde lid van artikel 6.12 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. Het vijfde lid was toegevoegd om verdere uitvoering te geven aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Aangezien die inschrijvingsvoorwaarde door het Grondwettelijk Hof vernietigd is, is het lid zonder voorwerp en wordt het opgeheven (zie ook toelichting bij artikel 1).

Artikel 4

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.

² Arrest GwH van 15 juni 2023 (arrest 92/2023)

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 21 april 2023 tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen³ 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 nuanceringen, 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

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.

³ Ontwerp van decreet van tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *Parl. St.* VI. Parl 2022-2023, nr. 1562, 148.

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 potentiële 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 potentiële kandidaat-huurder behoort.

Indien hij niet zeker is, zal de potentiële 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 5

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 vaststelt dat het bezorgde afschrift van het CAP nog andere spaar-, betaal-, termijn- of effectenrekeningen bevat waarvan de kandidaat-huurder mede-rekeninghouder of rekeninghouder is, dan de rekeningen waarvan de kandidaat-huurder de bewijsstukken heeft

bezorgd, moet de kandidaat-huurder kunnen bewijzen dat hij niet langer mede-rekeninghouder of rekeninghouder is van die andere rekeningen.

Artikel 6

Artikel 73 en 74 van het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (decretale grondslag van de middelentoets) en dit besluit treden in werking op 1 januari 2024.

Artikel 7

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.

Voor de bespreking van het advies van de Inspectie van Financiën kan verwezen worden naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring (VR 2023 21 04 DOC.0396-1).

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

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

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

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

Matthias DIEPENDAELE