

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

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

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

## Samenvatting

Dit 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 bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan:

- het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2023/89 van 22 maart 2023;
- het advies van de Inspectie van Financiën van 4 april 2023;
- het begrotingsakkoord van 14 april 2023;
- het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (nr. 048/2023) van 16 mei 2023 (zie VR 2023 14 07 DOC.0981-3);
- het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit (nr. 65/2023) van 30 juni 2023 (zie VR 2023 14 07 DOC.0981-4);

- het advies van de Raad van State nr. 74.146/1/V van 29 augustus 2023.

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 21 april 2023 (VR 2023 21 04 DOC.0396-1 en DOC.0396-2) en op 14 juli 2023 (VR 2023 14 07 DOC.0981-1 en DOC.0981-2).

### Advies Raad van State

Het advies van de Raad van State, nr. 74.146/1/V werd 29 augustus 2023 verkregen. Het ontwerp van besluit werd aangepast aan het advies. In de aanhef van het ontwerp van besluit wordt artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming van de instellingen (algemene uitvoeringsbevoegdheid) als rechtsgrond toegevoegd.

## 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 middeltoets 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 ontwerp 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 ontwerp 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°/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.<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> Arrest GwH van 15 juni 2023 (arrest 92/2023)

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 21 april 2023 tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen<sup>2</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 uitvoerend 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 uitvoerend 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

---

<sup>2</sup> Ontwerp van decreet van tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *Parl. St. VI*. Parl 2022-2023, nr. 1562, 148.

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 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 toewijsprocedure, 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 ontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand van de Vlaamse Overheid.

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

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

### 4. VERDER TRAJECT

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

### 5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar definitieve goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering in extenso te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE