

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur
- Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Dit ontwerp van besluit wijzigt het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur. Het voert een overgangsregeling in aangezien de regelgeving betreffende het centraal inschrijvingsregister voor sociale huurders op 1 januari 2024 in werking treedt, terwijl het digitale platform nog niet volledig operationeel zal zijn op voormelde datum. Door de overgangsregeling kan een gefaseerde uitrol van het centraal inschrijvingsregister plaatsvinden. De gefaseerde uitrol van het centraal inschrijvingsregister is eerst gericht op sociale verhuurders, waardoor zij het systeem als eerste kunnen benutten. Daarna zal het toegankelijk worden gemaakt voor de burgers, waardoor het inschrijvingsproces stapsgewijs wordt geïntroduceerd en geïmplementeerd. Deze aanpak biedt een gestructureerde en gecontroleerde implementatie van het nieuwe inschrijvingsstelsel, met de intentie om zowel de belangen van sociale verhuurders als die van de burgers te waarborgen.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD

Beleidsveld Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State wordt niet ingewonnen. Er is immers sprake van het “met bijzondere redenen omklede geval van de dringende noodzakelijkheid” als vermeld in artikel 3, §1, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Het wetgevingstechnisch en taalkundig advies werd verstrekt op 15 december 2023.

De Inspectie van Financiën heeft een gunstig advies gegeven op 17 december 2023. Het begrotingsakkoord werd verleend op 18 december 2023.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

De regelgeving betreffende het centraal inschrijvingsregister treedt in werking op 1 januari 2024. Het digitale platform waarop dit centraal inschrijvingsregister zal draaien, zal op voormelde datum echter nog niet integraal operationeel zijn. Ook dienen de informaticasystemen voor de toewijzingen van de woonmaatschappijen nog verder op punt te worden gesteld en vervolgens gekoppeld aan het digitale platform van het centraal inschrijvingsregister.

Er wordt geopteerd voor een gefaseerde invoering van het centraal inschrijvingsregister om ervoor te zorgen dat het systeem zowel voor de woonmaatschappijen als de burgers zo performant mogelijk werkt. De woonmaatschappijen kunnen zich zo eerst intern organiseren en de nodige opleidingen krijgen en de burger wordt maximaal ontzorgd.

In een eerste fase (vanaf 15 januari 2024) zal het digitale platform van het centraal inschrijvingsregister worden opengesteld voor de woonmaatschappijen.

In een tweede fase (uiterlijk 29 februari 2024) worden de lokale informaticasystemen voor de toewijzingen van de woonmaatschappijen, gekoppeld aan het digitale platform.

Tot slot zal uiterlijk op 18 maart 2024 het digitale platform worden opengesteld voor de burger.

Met dit besluit worden overgangsmaatregelen ingeschreven die bepalen hoe de inschrijvingen, toewijzingen en actualisering van de gegevens dienen te gebeuren in deze tussenfasen.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel wijzigt artikel 66 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur. Artikel 66 van dat besluit omvat momenteel een overgangsregeling die de migratie van de lokale inschrijvingsregisters naar het centraal inschrijvingsregister regelt, alsook de actualisering van het centraal inschrijvingsregister.

In dit artikel 66 worden specifieke bepalingen geschrapt, met name die met betrekking tot de validatie door de kandidaat-huurder om in het centrale inschrijvingsregister te blijven en de actualisering van de gegevens van kandidaat-huurders in het centrale inschrijvingsregister. Deze bepalingen worden echter grotendeels opnieuw ingevoerd in artikel 66/1 van het genoemde besluit (zie toelichting bij artikel 2). Deze aanpak consolideert de overgangsregeling in één nieuw artikel, waardoor het proces duidelijker en eenvoudiger wordt.

Artikel 2

Dit artikel voegt een nieuw artikel 66/1 in in het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur. De reglementering over het nieuw toewijzingssysteem voor sociale huur en het centraal inschrijvingsregister treedt in werking op 1 januari 2024. Er wordt echter vastgesteld dat de ICT-applicaties en programma's nog niet op punt staan, waardoor er moet geregeld worden hoe

inschrijvingen, toewijzingen en de actualisering en de validatie door de kandidaat-huurder dienen te gebeuren in afwachting van een goed werkend informaticasysteem.

In paragraaf 1 worden voor de leesbaarheid van het artikel een aantal begrippen gedefinieerd.

In paragrafen 2 tot en met 6 wordt achtereenvolgens de overgangsregeling opgenomen met betrekking tot:

- Inschrijvingen (§1)
- Middelentoets (§2)
- Registratie van gegevens (toewijzingen, schrappingen, weigeringen, niet-reacties) (§3)
- Validatie door kandidaat-huurder (§4)
- Actualisering (§5)
- Toewijzingen (§6)

1. Inschrijvingen

Het is de bedoeling dat de potentiële kandidaat-huurder zich zelf (of met hulp van de primaire verhuurder) kan inschrijven in het centraal inschrijvingsregister. Daarvoor wordt een webapplicatie ontwikkeld (de front office van het centraal inschrijvingsregister). In afwachting van de beschikbaarstelling van die digitale toepassing, zal de potentiële kandidaat-huurder zich nog kunnen kandidaat stellen bij een sociale verhuurder.

Zodra de sociale verhuurder toegang heeft tot het centraal inschrijvingsregister (de back office van het centraal inschrijvingsregister) zal hij de verzamelde kandidaatstellingen in het centraal inschrijvingsregister retroactief invoegen. Als de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan alle inschrijvingsvoorwaarden, wordt hij kandidaat-huurder en wordt hij ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister. Hij behoudt de datum van kandidaatstelling als inschrijvingsdatum, zodat er geen wachttijd verloren gaat.

2. Middelentoets

Zodra de front-office van het centraal inschrijvingsregister voor potentiële kandidaat-huurders beschikbaar is, kunnen zij zelf in hun inschrijvingsdossier aanvinken en verklaren dat zij voldoen aan de middelentoets, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In afwachting van het operationeel zijn van de front-office dient de potentiële kandidaat-huurder bij zijn kandidaatstelling bij de sociale verhuurder een verklaring op eer af te leggen dat zijn saldi op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen de grens bepaald door de Vlaamse Regering, niet overschrijdt. De sociale verhuurder zal bij het invoeren van de kandidaatstelling in het centraal inschrijvingsregister vermelden dat de potentiële kandidaat-huurder voldoet aan de middelentoets op basis van deze verklaring op eer.

3. Registratie van gegevens

Zodra de sociale verhuurder toegang heeft tot de back office van het centraal inschrijvingsregister moet hij de verzamelde gegevens over toewijzingen, schrappingen, ongegronde weigeringen en het niet reageren op een aanbod, invoegen. Deze gegevens hebben betrekking op de periode vanaf de datamigratie van de lokale inschrijvingsregisters naar het centraal inschrijvingsregister (17 november 2023) tot aan de toegang tot de back office van het centraal inschrijvingsregister. Vanaf de toegang tot de back office van het centraal inschrijvingsregister zal hij de toewijzingen, schrappingen, ongegronde weigeringen en het niet reageren op een aanbod, die plaatsvinden vanaf die datum registreren op basis van de regels, vermeld in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

4. Validatie

De kandidaat-huurder die op de gemigreerde inschrijvingslijst naar het centraal inschrijvingsregister stond, zal van de primaire verhuurder een afschrift van zijn inschrijvingsdossier in het centraal inschrijvingsregister krijgen.

De kandidaat-huurder moet binnen 30 dagen bevestigen dat hij wil ingeschreven blijven in het centraal inschrijvingsregister, en dat zijn gegevens correct en volledig zijn. De bevestiging en de eventuele aanpassing van de gegevens kan de kandidaat-huurder rechtstreeks in de front office van het centraal inschrijvingsregister aanbrengen of hij kan ook schriftelijk reageren aan de primaire verhuurder.

Als de kandidaat-huurder niet heeft gereageerd in de front office van het centraal inschrijvingsregister of schriftelijk aan de primaire verhuurder, stuurt de primaire verhuurder een herinneringsbrief en dan krijgt de kandidaat-huurder een termijn van 15 dagen om te reageren. Als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig heeft gereageerd, zal de primaire verhuurder de kandidatuur schrappen. De termijnen van 30 en 15 dagen zijn van toepassing voor de kandidaat-huurder en daar is de verwerkingstijd door de sociale verhuurder niet inbegrepen.

Er wordt bepaald dat de validatieprocedure start op het moment dat de front office van het centraal inschrijvingsregister ter beschikking is. De kandidaat-huurders die bij de datamigratie van de lokale inschrijvingsregisters naar het centraal inschrijvingsregister zijn ingevoegd in het centraal inschrijvingsregister (dit zijn de kandidaat-huurders die op 17 november 2023 waren ingeschreven) worden door deze validatieplicht gevat, met uitzondering van de kandidaat-huurders met wie de primaire verhuurder contact heeft gehad om het inschrijvingsdossier in de back office van het centraal inschrijvingsregister te vervolledigen. Die laatsten hebben immers door het vervolledigen van het dossier impliciet aangegeven dat ze in het centraal inschrijvingsregister willen ingeschreven zijn.

5. Actualisering kandidaturen

Voor 2024 zal het agentschap Wonen in Vlaanderen de gegevens over de inschrijvingsvoorwaarden actualiseren. Als blijkt dat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, zal het agentschap de primaire verhuurder verwittigen. De primaire verhuurder zal op zijn beurt de kandidaat-huurder verwittigen via een brief. De kandidaat-huurder kan binnen 30 dagen aantonen dat hij wel nog voldoet (bv. zijn huidig inkomen ligt onder de inkomensgrenzen). Als hij niet reageert, wordt er een herinneringsbrief gestuurd en dan krijgt hij nog een termijn van 15 dagen. Als hij dan nog niet reageert, of hij blijkt niet te kunnen aantonen dat hij nog wel aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoet, zal de primaire verhuurder de kandidatuur schrappen uit het centraal inschrijvingsregister. Alleen de kandidaat-huurders die bij de datamigratie van de lokale inschrijvingsregister naar het centraal inschrijvingsregister zijn ingevoegd in het centraal inschrijvingsregister (dit zijn de kandidaat-huurders die op 17 november 2023 waren ingeschreven) worden geactualiseerd. De inschrijvingen die nadien gebeurden zijn heel recent en kunnen buiten beschouwing worden gelaten wat de actualisering betreft.

6. Toewijzingen

Zolang het informaticasysteem voor de toewijzingen van de sociale verhuurder niet aan de back office van het centraal inschrijvingsregister is gekoppeld, gelden de nieuwe toewijzingsregels nog niet. De sociale verhuurder zal in afwachting van de koppeling tussen zijn lokale software met het centraal inschrijvingsregister een aanbod van een sociale huurwoning kunnen doen op basis van de toewijzingslijsten die nog gegenereerd zijn uit zijn eigen inschrijvingsregisters en dus niet op basis van het centraal inschrijvingsregister. Dit betekent dat er nog wordt toegewezen op basis van de toewijzingsregels die van toepassing waren op die toewijzingslijsten. De overgangperiode kan verschillen afhankelijk van welke lokale software de sociale verhuurder gebruikt en wanneer deze

wordt gekoppeld aan het centraal inschrijvingsregister. Maar deze koppeling zal voor elke sociale verhuurder in ieder geval gebeurd zijn uiterlijk op 29 februari 2024.

Om toch de mogelijkheid te hebben dat nieuwe inschrijvingen van kandidaat-huurders met een zeer precare woonneed een aanbod zouden kunnen krijgen in deze periode wordt er bepaald dat in voorkomend geval een versnelde toewijzing volgens het nieuwe toewijzingssysteem (de zogenaamde pijler 2 – artikel 6.24 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) moet worden toegepast. Daarom kunnen er ook voor de versnelde toewijzingen niet alleen kandidaat-huurders die op de lokale toewijzingslijst voorkomen, maar ook kandidaat-huurders die zich later hebben kandidaat gesteld, in aanmerking komen. Ook de kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt om in te huren, zal logischerwijze ook die woning worden toegewezen, ook al schrijft hij zich in die overgangsperiode in (artikel 6.19 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Artikel 3

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van dit besluit. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2024, dat is de datum dat de regeling van het centraal inschrijvingsregister in werking treedt. De zeer beperkte retroactieve inwerkingtreding is noodzakelijk in kader van de continuïteit van de werking van de openbare dienst. Op die manier wordt rechtsonzekerheid vermeden.

Artikel 4

Dit artikel behoeft geen toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 17 december 2023.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 18 december 2023.

De Inspectie van Financiën vraagt een nadere toelichting bij de overgangsregeling m.b.t. de toewijzingen. Er wordt in het ontwerpbesluit geëxpliciteerd dat de toewijzingsregels zoals van kracht vóór 1 januari 2024, van toepassing zijn zolang er geen operationele link is tussen de lokale software en het centraal inschrijvingsregister. Wat de vraag over de overgangsperiode betreft, die loopt voor elke woonmaatschappij niet op hetzelfde moment af. Deze overgangsperiode kan inderdaad verschillen afhankelijk van welke lokale software de sociale verhuurder gebruikt en wanneer deze wordt gekoppeld aan het centraal inschrijvingsregister door de lokale softwareleverancier. Maar deze koppeling zal voor elke sociale verhuurder in ieder geval gebeurd zijn uiterlijk op 29 februari 2024.

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen budgettaire impact.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

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

4. VERDER TRAJECT

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

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 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

Bijlagen:

1. het ontwerp van besluit;
2. het advies van de Inspectie van Financiën;
3. het begrotingsakkoord.