

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN 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 subsidiëring en toewijzing van geconventioneerde huurwoningen  
- Principiële goedkeuring

## Samenvatting

Voorliggend ontwerpbesluit wijzigt enerzijds het subsidieluwik van geconventioneerde verhuur en geeft anderzijds uitvoering aan het decreet van XX tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de toewijzing van geconventioneerde huurwoningen voor bijzondere doelgroepen of via een gemeentelijk reglement betreft.

Volgens de huidige regelgeving vindt de toewijzing van een geconventioneerde huurwoning slechts plaats na een oproep tot kandidaatstelling waarbij iedere geïnteresseerde zich kandidaat kan stellen.

In voorliggend besluit wordt bepaald onder welke voorwaarden een bepaald type van verhuurders een geconventioneerd woonproject kan reserveren voor een van de bijzondere doelgroepen die met dit ontwerp van besluit worden vastgesteld. Indien een kandidaat-huurder niet behoort tot de bijzondere doelgroep kan de verhuurder de toewijzing aan die persoon weigeren.

Daarnaast wordt in de mogelijkheid voorzien om af te wijken van het Vlaamse kandidaatstellings- en toewijzingskader voor geconventioneerde huurwoningen als een gemeente of intergemeentelijke samenwerkingsverband een eigen reglement voor geconventioneerde verhuring heeft opgemaakt. Gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden die een eigen reglement hebben opgemaakt, kunnen tevens een eigen typehuurovereenkomst opstellen voor de verhuring van geconventioneerde huurwoningen.

## 1 SITUERING

### A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

BELEIDSDOMEIN: Omgeving  
Beleidsveld: Wonen

## B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan:

- Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2023/500 van 1 december 2023;
- het advies van de Inspectie van Financiën van 13 december 2023;
- het begrotingsakkoord van 18 december 2023

## 2 INHOUD

### A. ALGEMENE TOELICHTING

In het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023 legde de Vlaamse Regering, binnen de klijtlijnen die het Vlaams Parlement bepaalde, de uitvoeringsbepalingen vast omtrent het nieuwe subsidie- en verhuurstelsel van geconventioneerde huurwoningen. Het stelsel geconventioneerde verhuur houdt in dat private en sociale woonactoren gestimuleerd worden tot realisatie van betaalbare en kwaliteitsvolle sociale en geconventioneerde huurwoningen. Zoals opgenomen in het voormelde besluit ontvangt de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer een subsidie als hij de voorwaarden van boek 5, deel 10 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 respecteert.

Een geconventioneerde huurwoning is een woning die gerealiseerd wordt door een private initiatiefnemer of een woonmaatschappij en die wordt verhuurd aan een afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die wordt bepaald door de Vlaamse Regering ter uitvoering van artikel 4.42 en 5.52/1 (artikel 1.3, §1, eerste lid, 14<sup>o</sup>/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Geïnteresseerden kunnen een attest aanvragen bij het agentschap Wonen In Vlaanderen. Na toetsing van de inkomens- en eigendomsvoorwaarden verkrijgt de persoon een attest dat hij kan voorleggen aan een woonmaatschappij, geconventioneerde verhuurorganisatie of private initiatiefnemer die geconventioneerde huurwoningen aanbiedt. De huurprijs voor de geconventioneerde huurwoning is de verlaagde markthuurprijs, die mogelijk wordt gemaakt dankzij de subsidie die via het stelsel zal worden toegekend. De markthuurprijs wordt vastgesteld op basis van een webapplicatie.

Het ontwerpdecreet van XX tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat twee wijzigingen aan de regeling van geconventioneerde verhuur die in voorliggend ontwerpbesluit wordt uitgevoerd.

Ten eerste kan een verhuurder zich in een oproep tot kandidaatstelling richten tot een bijzondere doelgroep. Zo kunnen geconventioneerde huurwoningen worden bestemd voor een bijzondere doelgroep. De verhuurder bezorgt het agentschap een verantwoording van de keuze om te verhuren aan die welbepaalde bijzondere doelgroep. Iedere persoon kan zich kandidaatstellen, maar wordt op de hoogte gebracht dat hij geweigerd kan worden door de verhuurder, omdat hij geen deel uitmaakt van de bijzondere doelgroep. Als er onvoldoende kandidaten zijn die tot de bijzondere doelgroep behoren, kan de verhuurder een geconventioneerde huurwoning toewijzen aan de laagst gerangschikte afgewezen kandidaat. Alleen bepaalde verhuurders zullen van die mogelijkheid gebruik kunnen maken, namelijk de woonmaatschappijen, lokale besturen, vzw's, instellingen van openbaar nut, sociale ondernemingen en autonome gemeentebedrijven.

De aanpassing aan het Vlaams toewijzingskader komt er op vraag van het werkveld. De aanpassing richt zich op het aanpakken van huisvestingsproblemen bij specifiek kwetsbare doelgroepen, die moeilijkheden ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Ten tweede wordt in de mogelijkheid voorzien dat de gemeenten en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden een lokaal toewijzingskader voor geconventioneerde huurwoningen kunnen opstellen. Deze mogelijkheid wordt in voorliggend ontwerpbesluit uitgevoerd.

Gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen een gemeentelijk reglement opmaken met een eigen kandidaatstellings- en toewijzingskader – binnen de contouren die de Vlaamse Regering bepaalt – voor geconventioneerde huurwoningen. In dat geval gelden de kandidaatstellings- en toewijzingsregels, vervat in artikel 5.255 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, niet. De verhuurders dienen met andere woorden geen oproep tot kandidaatstelling te plaatsen op het Woningportaal. De gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband bepaalt op welke verhuurders het gemeentelijk reglement van toepassing is. Daarnaast beschikt de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband over de mogelijkheid om een eigen typehuurovereenkomst op te stellen voor de verhuring en onderverhuring van geconventioneerde huurwoningen voor de verhuurders, die onder het toepassingsgebied van het gemeentelijk reglement vallen. Weliswaar blijft het verplicht om geconventioneerde huurwoningen te verhuren aan personen met een geldig attest. Zoals voortvloeit uit artikel 5.257, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dient de verhuurder alle gesloten huurovereenkomsten voor geconventioneerde huurwoningen op te laden in het Woningportaal. Op die manier blijft de garantie bestaan om bij niet naleving van boek 5, deel 10 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (bv. niet verhuren aan de begrensde huurprijs, vermeld in artikel 5.258 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) de subsidie op te schorten.

Voorliggend ontwerpbesluit geeft verder uitvoering aan de decretale bepalingen hieromtrent.

Daarnaast worden nog enkele juridisch-technische en taalkundige correcties aangebracht aan een aantal bepalingen.

## **B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN**

### **Artikel 1**

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 1.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er wordt een foutieve verwijzing gecorrigeerd in punt 64° waarin het begrip ‘intermediaire instelling’ wordt gedefinieerd.

### **Artikel 2**

In artikel 5.38, tweede paragraaf van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een foutieve verwijzing rechtgezet. Er wordt voortaan verwezen naar bijlage 33.

### **Artikel 3**

Dit artikel wijzigt artikel 5.47/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Vooreerst wordt de subsidieberekening aangepast indien een gemeentelijk reglement van toepassing is op de woonmaatschappij (zie ontworpen artikel 5.255/1). In dat geval wordt rekening gehouden met de markthuurprijs op het moment van het sluiten van de eerste huurovereenkomst tussen de woonmaatschappij als verhuurder en de huurder. De eerste huurovereenkomst is de typehuurovereenkomst opgenomen in bijlage 30 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 of, als een gemeente of een intergemeentelijke samenwerkingsverband ervoor geopteerd heeft om een eigen typehuurovereenkomst op te stellen voor de verhuring of onderverhuring van geconventioneerde huurwoningen, de typehuurovereenkomst, vermeld in artikel 5.255/1, §1, vijfde lid.

Daarnaast worden in paragraaf 4, tweede lid, 3°, ter verduidelijking de woorden “die verleend zijn in de vijf jaar voorafgaand aan” vervangen door de woorden “zijn maximaal zes jaar op ” zodat er geen misverstanden kunnen ontstaan bij het afbakenen van de termijn. Voorheen bestond er discrepantie

tussen de voorwaarde nageleefd door de woonmaatschappij en de private initiatiefnemer, die met deze wijziging gelijk wordt getrokken.

Vervolgens wordt voorzien in een aangepaste indexatieformulie van het subsidiebedrag als een gemeentelijk reglement geldt op de geconventioneerde huurwoningen.

Tevens wordt de verklaring op eer bij de subsidieaanvraag aangevuld met de mogelijkheid om te verhuren conform de typehuurovereenkomst, vermeld in artikel 5.255/1, §1, vijfde lid.

Ten slotte wordt in de zesde paragraaf de termijn waarbinnen het EPC bouw moeten worden bezorgd, losgekoppeld van de datum van de omgevingsvergunning. Een woonmaatschappij die een subsidieaanvraag indient voor een volledig bewoonbaar project, mag namelijk een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen indienen die ouder dan vijf jaar is. Als de omgevingsvergunning ouder is dan vijf jaar zou de huidige voorwaarde met betrekking tot het EPC bouw niet kunnen worden vervuld.

#### Artikel 4

In artikel 5.47/3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden een aantal wijzigingen aangebracht.

Vooreerst wordt in paragraaf 1, eerste lid, 3°, toegevoegd binnen welke termijn het bestuursorgaan van een woonmaatschappij, na het aanbod van de private initiatiefnemer, een gemotiveerde beslissing dient te nemen, waaruit blijkt dat de woonmaatschappij het aanbod van sociale huurwoningen niet in huur kan nemen.

Daarnaast wordt in paragraaf 1, eerste lid, 4° de mogelijkheid aangevuld om te verhuren conform de typehuurovereenkomst, vermeld in artikel 5.255/1, §1, vijfde lid.

Verder wordt in paragraaf 1, eerste lid, 5°, verduidelijkt dat de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen maximaal zes jaar oud mag zijn op de datum van de subsidieaanvraag (zie artikel 3).

Gelet op de mogelijkheid om bij gemeentelijk reglement af te wijken van het kandidaatstellings- en toewijzingsstelsel uitgewerkt in het Woningportaal (zie ontworpen artikel 5.255/1), wordt artikel 5.47/3, §2, vierde lid aangepast. Om de subsidie te berekenen, wordt er in dat geval rekening gehouden met de markthuurprijs op het moment van het sluiten van de eerste huurovereenkomst tussen de private initiatiefnemer als verhuurder en de huurder. In voorkomend geval wordt rekening gehouden met de markthuurprijs die geldt op het ogenblik van het sluiten van de eerste huurovereenkomst tussen de private initiatiefnemer als verhuurder en huurder, die conform de typehuurovereenkomst, vermeld in artikel 5.255/1, §1, vijfde lid, is gesloten.

De aanpassingen aan artikel 5.47/3, §2, negende lid betreffen een legistische rechtzetting.

Ten slotte wordt eveneens in dit artikel een aangepaste indexatieformulie van het subsidiebedrag voorzien als een gemeentelijk reglement van toepassing is op de geconventioneerde huurwoningen.

#### Artikel 5

In artikel 5.47/4, §2, tweede lid, 7°, wordt punt c) vervangen zodat de verklaring op eer van de private initiatiefnemer, die rechtstreeks geconventioneerde huurwoningen verhuurd, wordt uitgebreid met de mogelijkheid om te verhuren conform de typehuurovereenkomst, vermeld in artikel 5.255/3, §1, vierde lid.

#### Artikel 6

Deze aanpassing herstelt een verschrijving.

## Artikel 7

Dit artikel wijzigt artikel 5.247 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Gelet op het feit dat slechts één persoon het attest kan aanvragen, wordt de definitie van aanvrager aangepast. Het attest is persoonsgebonden, maar de toets van de inkomens- en eigendomsvoorwaarde gebeurt in voorkomend geval ook op de wettelijke samenwonende of gehuwde partner.

## Artikel 8 en 9

Artikel 5.248, eerste lid en artikel 5.249, tweede en derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden aangevuld met de mogelijkheid dat een woonmaatschappij, private initiatiefnemer of geconventioneerde verhuurorganisatie kan verhuren volgens een typehuurovereenkomst opgemaakt door de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband (zie ontworpen artikel 5.255/1, §1, vijfde lid).

## Artikel 10

Dit artikel wijzigt artikel 5.253 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De definitie van het begrip ‘oproep tot kandidaatstelling’ wordt aangepast zodat een verhuurder in zijn oproep enkel geconventioneerde huurwoningen kan opnemen die in dezelfde gemeente liggen.

Volgens de huidige regeling kunnen geïnteresseerden zich enkel inschrijven op basis van het woningtype. In het geval dat de woningen in meerdere gemeenten liggen, zijn ze niet noodzakelijk geïnteresseerd om in eender welke gemeente te gaan wonen. Deze aanpassing verzekert dat een geïnteresseerde zich veel gericht kan inschrijven. Een snellere toewijzing biedt ook een voordeel voor de verhuurder, omdat de administratieve last van de verhuurder vermindert.

## Artikel 11

In artikel 5.255 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden verschillende wijzigingen aangebracht.

Doorheen het artikel worden verschillende wijzigingen aangebracht om de terminologie op een uniforme wijze te hanteren. Zo wordt, waar nodig het woord ‘kandidaat’ vervangen door ‘de persoon die zich kandidaat stelt of wilt stellen’. Daarnaast wordt stelselmatig het woord ‘kandidaat’ gebruikt en wordt er niet langer verwezen naar ‘de persoon of personen die zich kandidaat hebben gesteld’ of de ‘kandidaat-huurder’. Er wordt op die manier een duidelijker onderscheid gemaakt tussen de fase voor de aanmelding voor een specifiek project naar aanleiding van een oproep tot kandidaatstelling en de fase na de willekeurige rangschikking wanneer iedereen die zich kandidaat heeft gesteld en over een geldig attest beschikt, een rangnummer toegewezen krijgt.

In de eerste paragraaf, eerste lid wordt verduidelijkt dat de verhuurder vanaf de tweede verhuring van een geconventioneerde huurwoning de keuze heeft om zelf een huurder te vinden met een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2° of opnieuw een oproep tot kandidaatstelling te publiceren op het Woningportaal.

In de eerste paragraaf, tweede lid wordt het woord “zijn” vervangen door het woord “de”. Dit betreft een taalkundig-inhoudelijke aanpassing, omdat de verwoording “zijn subsidieaanvraag” verkeerdelijk de indruk schept dat het om de subsidieaanvraag van de verhuurder moet gaan. De verhuurder is echter niet noodzakelijk de subsidieaanvrager. De woonmaatschappij of geconventioneerde verhuurorganisatie kunnen namelijk optreden als verhuurder, terwijl de private initiatiefnemer de subsidie geniet. Om alle scenario’s te dekken, wordt voorgesteld om het lidwoord in dit geval te gebruiken.

Omwille van de optie om een geconventioneerd woonproject te verhuren aan een bijzondere doelgroep onder de voorwaarden vermeld in ontworpen artikel 5.255/1, wordt artikel 5.255 op twee punten aangepast. Ten eerste moet de verhuurder die zich richt tot een specifiek bijzondere

doelgroep, die informatie opnemen in zijn oproep tot kandidaatstelling. Ten tweede krijgt de verhuurder een bijkomende weigeringsgrond voor het geval een persoon zich kandidaat gesteld heeft tot het project, willekeurig gerangschikt is door het agentschap zonder tot de beoogde bijzondere doelgroep te behoren.

Daarnaast wordt het artikel 5.255 ook gewijzigd om de oproepprocedure voor kandidaten vanaf de tweede verhuring van een geconventioneerde huurwoning te vereenvoudigen. Zo wordt de termijn dat de oproep tot kandidaatstelling opengesteld moet worden door de verhuurder beperkt tot minstens veertien dagen in plaats van een maand. Dit laat de verhuurder toe om sneller gebruik te maken van het Woningportaal om nieuwe huurders te zoeken voor geconventioneerde huurwoningen, ook al heeft zijn oproep tot kandidaatstelling slechts betrekking op een beperkt aantal woningen.

Vervolgens wordt in de derde paragraaf, eerste lid verduidelijkt dat als er onvoldoende kandidaten zijn voor de geconventioneerde huurwoningen “die opgenomen zijn in de oproep tot kandidaatstelling” de verhuurder een nieuwe selectielijst moet vragen aan het agentschap. Deze aanpassing verduidelijkt dat er per oproep tot kandidaatstelling een kandidatenlijst wordt bijgehouden door het agentschap totdat alle geconventioneerde huurwoningen zijn toegewezen. De kandidaten worden met andere woorden niet bijgehouden in een wachtlijst. Als een geconventioneerde huurwoning opnieuw te huur wordt gesteld, staat het de verhuurder vrij om opnieuw een oproep tot kandidaatstelling te plaatsen of zelf op zoek te gaan naar een geschikte huurder op voorwaarde dat die persoon een geldig attest heeft als vermeld in artikel 5.247, 2° (zie ontworpen artikel 5.255, §1, eerste lid).

Ten slotte worden de woorden “of personen” opgeheven in de derde paragraaf, tweede lid aangezien het attest vermeld in artikel 5.247, 2° slechts aan een persoon wordt uitgereikt.

## Artikel 12

Deze bepaling voegt twee nieuwe artikelen in, in boek 5, deel 10, titel 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 die uitvoering geeft aan artikel 4.42, §2, eerste lid en tweede lid, 4°, 5.52/1, vijfde lid, 4° en zevende lid en 5.52/3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ontworpen artikel 5.255/1 biedt de mogelijkheid om op lokaal niveau reglementen over de wijze van kandidaatstelling voor en toewijzing van geconventioneerde huurwoningen op te stellen. Ontworpen artikel 5.255/2 voert de mogelijkheid in om geconventioneerde huurwoningen voor te behouden voor een bijzondere doelgroep.

- Ontworpen artikel 5.255/1

Ontworpen artikel 5.255/1, eerste paragraaf biedt de mogelijkheid aan gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden om, binnen de grenzen die de Vlaamse Regering bepaalt, een eigen systeem voor kandidaatstelling en toewijzing van geconventioneerde huurwoningen op te stellen. Op die manier kan er daar facultatief een lokale invulling aan worden gegeven. Het opzet van dit voorstel is om bestaande lokale initiatieven rond betaalbaar wonen te integreren in het geconventioneerde subsidie- en verhuursysteem.

De gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband kan voorrangregels voor bepaalde doelgroepen bepalen (en die dus niet noodzakelijk moeten overeenstemmen met de bijzondere doelgroepen vermeld in artikel 5.255/2, §2, tweede lid). Daarnaast staat het de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband vrij om een eigen lokale binding uit te werken. De lokale bindingsregel kan naast woonbinding, ook andere lokale bindingen inhouden, zoals het verlenen of krijgen van mantelzorg, werklocatie of schoolgaande kinderen. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband kan ook deelgebieden afbakenen waarop het reglement van toepassing is.

Het kandidaatstellings-, rangschikkings- en toewijzingssysteem voor geconventioneerde huurwoningen vervat in artikel 5.255 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gaat uit van

het principe dat alle kandidaten een gelijke, objectieve kans hebben om een geconventioneerde huurwoning toegewezen te krijgen. Alle personen die kandideren op een specifiek project op het Woningportaal (n.a.v. een oproep tot kandidaatstelling) worden willekeurig gerangschikt en iedere kandidaat krijgt een rangnummer per geselecteerd woningtype. Er wordt voorgesteld om de mogelijkheid aan lokale besturen te bieden om van dit kader af te wijken om hun sturende rol inzake het woonbeleid te versterken.

De gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband bepaalt zelf op welke verhuurders het gemeentelijk reglement van toepassing is. De differentiatie van verhuurders maakt het mogelijk om meer op maat te werken. De gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband is het best geplaatst om daarover te oordelen.

Het gemeentelijk reglement geldt voor de toewijzing van geconventioneerde huurwoningen die op het grondgebied van de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband liggen op voorwaarde dat het gemeentelijk reglement definitief is op het moment van de definitieve goedkeuring van de subsidieaanvraag waar de geconventioneerde huurwoningen deel van uitmaken. De minister heeft met andere woorden het gemeentelijk reglement niet vernietigd binnen de daarvoor voorziene termijn. In voorkomend geval dat een gemeente of intergemeentelijke samenwerkingsverband het gemeentelijk reglement opheft, staat de verhuurder zelf in voor de toewijzing van de geconventioneerde huurwoningen of kan hij een oproep tot kandidaatstelling publiceren op het Woningportaal.

De gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband is bij de toepassing van het gemeentelijk reglement voor onder andere het toepassen van voorrangregels de verwerkingsverantwoordelijke. Het lokaal bestuur staat in voor de correcte verwerking van persoonsgegevens van de kandidaten indien het opgemaakte gemeentelijk reglement dit vereist.

De verhuurder waarop het gemeentelijk reglement van toepassing is, behoudt het recht om een aan hem toegewezen kandidaat te weigeren wanneer het gaat om een kandidaat die vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur, of wanneer het gaat om een huurdersgezin waardoor de bezettingsnorm van de woning zou worden overschreden.

De gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband dat een gemeentelijk reglement heeft opgesteld, beschikt over de mogelijkheid om een eigen typehuurovereenkomst op te stellen, die afwijkt van de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30 en 32 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De typehuurovereenkomst geldt voor de verhuring of onderverhuring aan een persoon met een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2° en geldt voor de verhuurders die onder toepassing vallen van het gemeentelijk reglement. De typehuurovereenkomst opgemaakt door de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband valt onder toepassing van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

De gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband legt de eigen typehuurovereenkomst voor advies voor aan het agentschap. Het agentschap verstrekt een voorafgaand, niet-bindend advies over de typehuurovereenkomst binnen een termijn van vijftienveertig kalenderdagen, die volgt op de datum van ontvangst. Als het agentschap geen beslissing neemt binnen de daarvoor voorziene termijn, mag de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband voorbijgaan aan de adviesverplichting.

In de tweede paragraaf worden de voorwaarden bepaald die een gemeente of intergemeentelijke samenwerkingsverband dient te respecteren bij het uitwerken van dat gemeentelijk reglement. De keuze om af te wijken van het algemeen oproep-, rangschikkings- en toewijzingskader vervat in artikel 5.255 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet onderbouwd worden op basis van objectieve gegevens die de noodzaak aantonen om een gemeentelijk reglement op te maken.

Ongeacht of er een gemeentelijk reglement van kracht is, blijft het verplicht om geconventioneerde huurwoningen te verhuren aan personen met een geldig attest als vermeld in artikel 5.250, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen een gemeentelijk reglement opstellen waarin de wijze van kandidaatstelling en de toewijzing van de geconventioneerde huurwoningen worden bepaald. Hierdoor kan effectief worden ingespeeld op de lokale situatie en kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden. Op die manier wordt een ruime vrijheid geboden aan het lokale niveau en wordt het lokale beleid meegedragen door de diverse betrokken actoren. De gemeente (of het intergemeentelijke samenwerkingsverband) stelt de procedure vast voor de totstandkoming van het gemeentelijk reglement. Zij wordt dus verondersteld om het nodige overleg aan te sturen en om alle relevante lokale actoren te betrekken, maar ze kan bepaalde verantwoordelijkheden ook bij de betrokken actoren leggen. Omwille van het feit dat het lokaal tot stand gekomen reglement een afwijking inhoudt van het reguliere regime dienen de motieven en de verantwoording te worden beoordeeld. In het ontwerpdecreet tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is daarom een vernietigingstoezicht ingeschreven dat door de Vlaamse Regering wordt uitgeoefend. Met dit voorstel wordt dit toezicht gedelegeerd aan de minister van Wonen. Als het ontwerp van gemeentelijk reglement wetten, decreten, en de uitvoeringsbesluiten ervan schendt of het algemeen belang schaadt, zal de minister het reglement vernietigen.

In dat geval neemt de minister een gemotiveerde beslissing tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van het ontwerp van gemeentelijk reglement binnen een termijn van 45 kalenderdagen na de kennisgeving van het gemeentelijk reglement en het administratief dossier aan het agentschap Wonen in Vlaanderen. Als het reglement aangetekend wordt bezorgd, gaat de termijn van 45 kalenderdagen in vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de posten van het reglement.

De minister kan beslissen om de termijn van 45 kalenderdagen eenmalig te verlengen met 15 kalenderdagen zolang de oorspronkelijk termijn van 45 kalenderdagen niet is afgelopen. De minister stelt de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband op de hoogte als van deze verlengingsmogelijkheid gebruik wordt gemaakt.

Indien de minister het ontwerp van gemeentelijk reglement vernietigt, bezorgt hij de vernietigingsbeslissing aan de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband via een beveiligde zending.

Als een gemeentelijk reglement enkel van toepassing is op bepaalde verhuurders, zijn andere verhuurders gehouden te verhuren conform het algemeen oproep- en rangschikkings- en toewijzingskader, vermeld in artikel 5.255 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bij gebrek aan een gemeentelijk reglement valt de verhuring van een geconventioneerde huurwoning onder het uniforme, Vlaamse oproep-, rangschikkings- en toewijzingskader vervat in artikel 5.255 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

- Ontworpen artikel 5.255/2

Binnen de contouren van artikel 5.255/2 kunnen geconventioneerde huurwoningen gereserveerd worden voor een bijzondere doelgroep.

In de eerste paragraaf wordt voor de leesbaarheid van het ontworpen artikel een definitie van het begrip verhuurder opgenomen. Immers niet alle verhuurders kunnen geconventioneerde huurwoningen voor een bijzondere doelgroep voorbehouden. Artikel 4.42 en 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen, gewijzigd bij het decreet van xx tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, beperken dit tot een woonmaatschappij, een gemeente, een OCMW, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het



Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

In dit geval zijn de verhuurders bij de toewijzing van een geconventioneerde huurwoning eveneens de verwerkingsverantwoordelijke. De verhuurder staat in voor de correcte verwerking van persoonsgegevens van de kandidaten om te controleren of zij behoren tot de bijzondere doelgroep.

In de tweede paragraaf worden de voorwaarden opgenomen, waaronder de verhuurder het afwijkend toewijzingsstelsel kan activeren. Vooreerst kunnen verhuurders in de vorm van een vzw, instelling van openbaar nut of sociale onderneming slechts geconventioneerde huurwoningen voorbehouden voor een bijzondere doelgroep als de verhuring past binnen hun statutair doel. Ten tweede moet in de oproep tot kandidaatstelling duidelijk worden gesteld tot welke bijzondere doelgroep de verhuurder zich richt. In eenzelfde oproep tot kandidaatstelling mag een verhuurder zich tot meerdere bijzondere doelgroepen richten. De verhuurder kan de woningen in principe alleen toewijzen aan kandidaten die behoren tot de bijzondere doelgroep.

De personen binnen de bijzondere doelgroep moeten ook over een attest beschikken en voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.250, §2, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het betreft personen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden. De bijzondere doelgroepen zijn afgestemd op de categorieën binnen de sociale huurreglementering. De categorieën zijn:

- de kandidaat vanaf 65 jaar;
- de kandidaat die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- de kandidaat met een fysieke of mentale beperking of handicap;
- de kandidaat in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma;
- de kandidaat met een geestelijke gezondheidsproblematiek;
- de kandidaat die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden.

Het algemene kader, zoals beschreven in artikel 5.255 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarbinnen de verhuurder een oproep tot kandidaatstelling lanceert en het agentschap de kandidaten willekeurig rangschikt, blijft behouden, maar het wordt op een aantal punten aangevuld. Deze aanvullingen staan opgesomd in de derde paragraaf. Allereerst moet de verhuurder op het ogenblik van het plaatsen van de oproep tot kandidaatstelling aangeven tot welke bijzondere doelgroep hij zich richt. Daarnaast verantwoordt hij de noodzaak om voor deze doelgroep een specifieke oproep tot kandidaatstelling te lanceren, rekening houdend met de specifieke problemen van de bijzondere doelgroep om een aangepaste en betaalbare woning te vinden, de cijfergegevens over de doelgroep voor zover die beschikbaar zijn en in voorkomend geval de flankerende maatregelen die lokale besturen en lokale welzijnsactoren voor de doelgroep nemen. In de oproep tot kandidaatstelling moet duidelijk worden gesteld voor welke bijzondere doelgroep het project van geconventioneerde huurwoningen bedoeld is. Daarom moeten geïnteresseerden op het moment van de kandidaatstelling voor een specifieke oproep tot kandidaatstelling op het Woningportaal, bevestigen dat ze op de hoogte zijn dat de verhuurder hen kan weigeren als ze niet behoren tot de bijzondere doelgroep waarvoor het project bestemd is. Zo zullen in principe enkel personen uit de beoogde doelgroep zich kandidaat stellen. Na het sluiten van de oproep tot kandidaatstelling rangschikt het agentschap willekeurig alle kandidaten per type woning. De reguliere stroom van het rangschikkingssysteem wordt doorlopen, alsook de bezorging van een lijst met geselecteerde kandidaten per type woning (waarbij het aantal opgenomen kandidaten beperkt is tot het dubbele van het aantal geconventioneerde huurwoningen). Conform artikel 5.255, §2, vierde lid, mag de verhuurder de kandidaat met het laagste rangnummer weigeren in twee gevallen: wanneer het gaat om een huurder die vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur, of wanneer het gaat om een huurdersgezin waardoor de bezettingsnorm van de woning zou worden overschreden. Aan die lijst wordt een weigeringsgrond toegevoegd, namelijk indien het project bestemd is voor een

bijzondere doelgroep mag de verhuurder de kandidaat met het laagste rangnummer weigeren als die niet behoort tot de bijzondere doelgroep opgenomen in de oproep tot kandidaatstelling. Als er onvoldoende kandidaten zijn die behoren tot de bijzondere doelgroep, kan de verhuurder eerder geweigerde kandidaten, die niet behoren tot de doelgroep, alsnog de geconventioneerde huurwoning aanbieden. In dat geval kan de verhuurder de geconventioneerde huurwoning aanbieden aan de geweigerde kandidaat met het laagste rangnummer. De verhuurder is echter niet verplicht om toe te wijzen aan een eerder geweigerde kandidaat. De verhuurder kan kiezen om een nieuwe oproep tot kandidaatstelling te lanceren of de geconventioneerde huurwoningen zelf toe te wijzen aan een persoon met een geldig attest.

#### Artikel 13

In artikel 5.257, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de mogelijkheid toegevoegd dat een gemeente of een intergemeentelijke samenwerkingsverband een eigen typehuurovereenkomst kan opstellen. Deze huurovereenkomsten en bijhorende addenda dienen ook conform artikel 5.257, tweede lid, te worden opgeladen in het Woningportaal.

Daarnaast wordt om de terminologie in boek 5, deel 10 coherent toe te passen, in artikel 5.257 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet langer 'kandidaat-huurder' vermeld, maar voortaan 'kandidaat'.

#### Artikel 14

In artikel 5.258, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de mogelijkheid toegevoegd dat een huurovereenkomst gesloten kan worden conform de typehuurovereenkomst, vermeld in artikel 5.255/1, §1, vijfde lid.

#### Artikel 15

Dit artikel wijzigt artikel 6.5, §2, derde lid, 3° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het gaat om een louter juridisch-technische correctie. De woorden "huurprijs of" worden geschrapt aangezien ze overbodig zijn. Het gaat immers bij ingehuurde woningen altijd om een onderhuurprijs.

#### Artikel 16

Dit artikel wijzigt artikel 6.6, §2, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het gaat om een louter juridisch-technische correctie. Het woord "aan" ontbrak in de zin en het woord "waarvan" wordt gewijzigd in "van wie" zodat er eenvormigheid is met de vorige zinnen.

#### Artikel 17

Dit artikel brengt een aantal wijzigingen aan in artikel 6.8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er is een foutieve verwijzing naar de 'primaire verhuurder' in paragraaf 1, eerste lid, 2° (zie punt 1°). De term 'primaire verhuurder' verwijst naar de woonmaatschappij die wordt aangewezen door het agentschap Wonen in Vlaanderen op basis van de eerste keuze van de (potentiële) kandidaat-huurder wat betreft de ligging van de gewenste sociale huurwoningen. Deze woonmaatschappij beheert het inschrijvingsdossier. Als de (potentiële) kandidaat-huurder geen ligging kiest, wijst het agentschap de woonmaatschappij aan waarvan het werkingsgebied zich uitstrekt tot de hoofdverblijfplaats van de (potentiële) kandidaat-huurder (zie art. 1.2, eerste lid, 107°/1 en art. 6.6, §2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

In artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, gaat het echter om de toelatingsvoorwaarden bij een woningaanbod. In dat geval kan ook een andere verhuurder dan de primaire verhuurder een woning aanbieden en moet er daarom verwezen worden naar 'de verhuurder' die in voorkomend geval een kandidaat-huurder kan verzoeken om stavingstukken aan te leveren om te bewijzen dat de kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

De tweede en derde wijziging (punten 2° en 3°) stellen de primaire verhuurder verantwoordelijk om de kandidatuur te schrappen van de kandidaat-huurder die gedurende twee jaar niet actief geweest is in zijn inschrijvingsdossier en niet reageert op de brief van de primaire verhuurder. In de huidige

reglementering wordt de verhuurder verantwoordelijk gesteld, maar het is logischer dat de primaire verhuurder deze taak op zich neemt aangezien hij ook de brief verstuurt. De vierde wijziging (punt 4°) herstelt een verwijzing die door de tweede en derde wijziging niet langer correct was.

#### Artikel 18 en 19

Deze artikelen brengen wijzigingen aan in artikel 6.46 en 6.55 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De wijzigingen brengen deze artikelen in lijn met artikel 6.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel schrijft voor dat de schriftelijke huurovereenkomst de basishuurprijs moet vermelden, en indien van toepassing, de huurprijs die wordt berekend volgens artikel 6.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals deze geldt bij aanvang van de huurovereenkomst, dat wil zeggen wanneer de huurovereenkomst in werking treedt. Echter artikel 6.46 en 6.55 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepalen dat het gaat om de basishuurprijs zoals die van kracht is bij het aangaan van de huurovereenkomst, dat wil zeggen wanneer de huurovereenkomst wordt ondertekend. Deze discrepantie wordt met deze wijzigingen verholpen.

#### Artikel 20

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 6.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 48 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, wijzigde artikel 6.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het onderscheid dat voorheen werd gemaakt tussen het sociaal verhuurkantoor en andere sociale verhuurders, wat betreft de huurwaarborgstelling, was niet langer aangewezen, gezien de omvorming van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen.

Hierdoor hebben huurders van zowel ingehuurde woningen als huurders van woningen waarover de verhuurder een zakelijk recht heeft, nu dezelfde mogelijkheden om een huurwaarborg te stellen.

Echter, er zijn nog twee hiaten vastgesteld, die met deze wijzigingen worden opgelost:

- 1) In artikel 6.61, §1, tweede lid, moet nog verwezen worden naar de contractuele huurprijs voor ingehuurde woningen (woningen die vallen onder het toepassingsgebied van deel 9, titel 1, hoofdstuk 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Momenteel wordt alleen verwezen naar de basishuurprijs.
- 2) Daarnaast is in artikel 6.61, §3, eerste lid, niet bepaald wat de eerste betaling moet zijn als een huurder van een ingehuurde woning ervoor kiest om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. Voor huurders van woningen waarover de verhuurder een zakelijk recht heeft, wordt minimaal de reële huurprijs vereist. Deze reële huurprijs bedraagt gemiddeld ongeveer de helft van de basishuurprijs, namelijk 55% van de basishuurprijs als er gekeken wordt naar de nieuwe verhuringen in 2022, en 51% voor alle verhuringen. Het zou niet logisch zijn om van huurders van ingehuurde woningen minimaal de contractuele huurprijs te vragen, temeer dat de installatiepremie wegvalt bij nieuwe verhuringen vanaf 1 januari 2024. Er wordt dan ook voorgesteld om voor ingehuurde woningen de helft van de contractuele huurprijs als eerste betaling te vragen.

#### Artikel 21

Bijlage 29, die de met het besluit van Vlaamse Regering van 15 september 2023 ingevoerd werd, wordt hernummerd naar bijlage 33.

#### Artikel 22

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van de opgesomde bepalingen in het decreet van x tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De decreetsbepalingen en het artikel 3, 1°, 3°, 4° en 6°, artikel 4, 2° en 4°, artikel 5, artikel 8 tot en met 9, artikel 10, artikel 11, 3°, 11°, artikel 12, artikel 13, artikel 14, van dit besluit treden in werking op 2 mei 2024.

### 3 BESTUURLIJKE IMPACT

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

##### Beleidskrediet

Uitgaven ten gevolge van extra aanvragen zullen opgevangen worden binnen de voorziene begrotingskredieten van het beleidsveld Wonen. In de BO24 is voor 2.500 keuro aan uitgaven voorzien op de begroting van VMSW, die daarvoor een toelage ontvangt via QF0-1QDG2QK-IS. Via een specifieke verbintenissenmachtiging in het begrotingsdecreet werd ingeschreven dat de totale kost op jaarbasis op kruissnelheid nooit hoger kan zijn dan 21,3 miljoen euro.

##### ICT

De ontwikkelingskosten voor de aanpassing van de toepassingen van het Projectportaal en Woningportaal zullen opgevangen worden binnen het E-govbudget op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT.

##### Advies van Inspectie van Financiën

Het advies van de Inspectie van Financiën werd afgeleverd op 13 december 2023.

Onder gaat meer duiding bij het advies van de Inspectie van Financiën.

De Inspectie van Financiën wenst in haar advies een aantal punten aan te stippen. De meest essentiële worden hieronder uitgelicht en beantwoord:

- De Inspectie van Financiën geeft aan dat als de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband het reglement opheft, de verhuurder de geconventioneerde huurwoning toewijst aan een persoon met een geldig attest. De Inspectie van Financiën stelt hierbij de vraag of de initiatiefnemer zelf bepaalt aan welke persoon met een geldig attest hij de woning toewijst.

Het ontworpen artikel 5.255/1 biedt de mogelijkheid aan gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverband om een reglement op te stellen waarin de kandidaatstelling voor en toewijzing van geconventioneerde huurwoningen wordt bepaald. Het algemeen Vlaams toewijzingskader vervat in artikel 5.255 is in dat geval niet van toepassing. Het is echter mogelijk dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband het reglement opheft. In dat geval is het ontworpen artikel 5.255/1 niet langer van toepassing. De verhuurder is verplicht om het Vlaams toewijzingskader vervat in artikel 5.255 en in voorkomend geval ontworpen artikel 5.255/2 te respecteren. Zoals vermeld in ontworpen artikel 5.255/1, §1, derde lid heeft de verhuurder twee mogelijkheden. De verhuurder wijst de geconventioneerde huurwoning vrij toe aan een persoon met een geldig attest of de verhuurder plaats een oproep tot kandidaatstelling op het Woningportaal. De verhuurder is niet langer verplicht om de woningen te verhuren via een oproep tot kandidaatstelling, omdat dit enkel geldt voor de eerste verhuring van de geconventioneerde huurwoning.

- De Inspectie van Financiën merkt op dat bij een oproep tot kandidaatstelling weinig kandidaten zullen worden afgewezen (omdat ze niet behoren tot de bijzondere doelgroep). Indien niet alle geconventioneerde huurwoningen kunnen toegewezen worden, kan de verhuurder de geconventioneerde huurwoning toewijzen aan de laagst gerangschikte

afgewezen kandidaat, terwijl de kandidaten moeten bevestigen dat zij er op de hoogte van zijn dat de verhuurder hen kan weigeren als ze niet behoren tot de bijzondere doelgroep.

Het opzet van het ontworpen artikel 5.255/2 is om te verhuren aan een beoogde bijzondere doelgroep. Gelet op het feit dat de controle of de willekeurig gerangschikte kandidaat behoort tot de bijzondere doelgroep door de verhuurder gebeurt, blijft de kans bestaan dat ook personen die niet tot de doelgroep behoren zich kandidaatstellen. In dat geval weigert de verhuurder de kandidaat. Om echter te vermijden dat er onvoldoende geschikte kandidaten zijn voor het aantal geconventioneerde huurwoningen – wat verlies van huurinkomsten met zich meebrengt – is in de regelgeving in de mogelijkheid voorzien om reeds afgewezen kandidaten toch een geconventioneerde huurwoning aan te bieden. De verhuurder is niet verplicht om dit te doen. Bij onvoldoende kandidaten heeft de verhuurder namelijk drie mogelijkheden: hij wijst toe aan de laagst gerangschikte afgewezen kandidaat, hij plaatst een nieuwe oproep tot kandidaatstelling of hij wijst de woning vrij toe aan een persoon met een geldig attest.

- De Inspectie van Financiën stelt de vraag hoe de ontworpen artikelen 5.255/1 (gemeentelijk reglement) en 5.255/2 (bijzondere doelgroep) zich tot elkaar verhouden. De verhuring aan een bijzondere doelgroep lijkt steeds een oproep tot kandidaatstelling in te houden (hetgeen aangewezen is), alsook de toekenning van rangnummers aan de kandidaten. Indien er een (inter)gemeentelijk reglement is, mag dit daarmee dus niet in tegenspraak zijn. Of gelden deze bepalingen enkel als er geen (inter)gemeentelijk reglement is?

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bepaalt zelf op welke verhuurders het reglement van toepassing is. Als een verhuurder onderworpen is aan het gemeentelijk reglement geldt het Vlaams toewijzingskader, vervat in artikel 5.255 en het ontworpen artikel 5.255/2, niet. Als een gemeentelijk reglement niet op alle verhuurders van toepassing is, geldt het Vlaams toewijzingskader in artikel 5.255 en mogelijks artikel 5.255/1 voor de verhuurder die niet onder de toepassing van het gemeentelijk reglement vallen. Een combinatie van verhuring aan een bijzondere doelgroep en verhuring volgens een gemeentelijk reglement in dezelfde gemeente is dus mogelijk.

- De Inspectie van Financiën merkt op dat de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden de nodige vrijheid hebben om de inhoud van een gemeentelijk reglement te bepalen.

Het is een bewuste keuze om de regisseursrol van de gemeenten te versterken om (facultatief) een lokaal toewijzingsbeleid voor geconventioneerde huurwoningen vast te leggen. Het Vlaams toewijzingskader biedt door middel van de willekeurige rangschikking van de kandidaten voor eenieder een objectieve en gelijke kans om een geconventioneerde huurwoning toegewezen te krijgen. Er wordt voorgesteld om van dit kader af te wijken om de sturende rol van gemeenten inzake het woonbeleid te versterken. Zo kunnen geconventioneerde huurwoningen toegewezen worden rekening houdend met de lokale situatie en kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden. Op die manier wordt een ruime vrijheid geboden aan het lokale niveau en wordt het lokale beleid megedragen door de diverse betrokken actoren. De lijn wordt doorgetrokken met hoe gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden voorheen de lokale toewijzingsreglementen opstelden. Er is in een vernietigingstoezicht door de minister voorzien in het geval het gemeentelijk reglement in strijd is met het wettelijk kader en het algemeen belang. Zo blijft het uitgangspunt behouden dat de geconventioneerde huurwoningen verhuurd worden aan personen met een geldig attest. De voorwaarden waaronder een attest wordt verleend blijven op Vlaams niveau verankerd.

- De Inspectie van Financiën is van mening dat de meerwaarde van een eigen (inter)gemeentelijke typehuurovereenkomst dient te worden toegelicht aan de hand van enkele voorbeelden.

Het opzet van gemeentelijke reglementen is om reeds bestaande lokale initiatieven rond betaalbaar wonen in te kaderen in het verhuur- en subsidiesysteem geconventioneerde verhuur. Er werd vastgesteld dat deze lokale initiatieven eveneens gebruikmaken van eigen uitgewerkte typehuurovereenkomsten. Daarom wordt beslist om de mogelijkheid te bieden om van de typehuurovereenkomsten voor verhuring en onderverhuring van geconventioneerde huurwoningen af te wijken op voorwaarde dat ze voor een niet-bindend advies worden voorgelegd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen. De typehuurovereenkomsten waarborgen namelijk dat een groot deel van de subsidievoorwaarden vervuld worden (bv. de korting op de huurprijs aan de hand van de subsidie).

- De Inspectie van Financiën vraagt een apart overleg met het agentschap Wonen in Vlaanderen omtrent de wijze waarop de subsidies zullen aangerekend worden. Zij vraagt zich af hoe, gelet op de indexatie van de subsidies, bij succes van het programma erover gewaakt zal worden dat de uitgaven binnen de perken gehouden worden.

Aan deze vraag van de Inspectie van Financiën zal tegemoetgekomen worden.

Het begrotingsakkoord werd verleend 18 december 2023.

## B. ESR-TOETS

Zie punt A.

## C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De personeelsimpact zal moeten worden opgevangen binnen de koppennorm van het Agentschap Wonen in Vlaanderen.

## D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Er is een impact op de lokale besturen vanwege hun facultatieve rol in het toewijzingssysteem van geconventioneerde huurwoningen.

# **4 VERDER TRAJECT**

De principieel goedgekeurde tekst zal voor advies worden voorgelegd aan de volgende instanties:

- 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 subsidiëring en toewijzing van geconventioneerde huurwoningen;
- 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 van de Raad van State in te winnen, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig 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

### Bijlagen:

1. het goed te keuren voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Inspectie van Financiën;
3. het begrotingsakkoord.