



Ontwerp van decreet tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur

Op voorstel van de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme en de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed;

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het Energiedecreet van 8 mei 2009

Art. 2. In artikel 1.1.3, 138°/0, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt het woord "Wonen-Vlaanderen" telkens vervangen door de woorden "Wonen in Vlaanderen".

Art. 3. In artikel 9.1.4, §3, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "kunnen de energiehuisen de volgende categorieën van persoonsgegevens aan Wonen-Vlaanderen bezorgen" vervangen door de zinsnede "of om Wonen in Vlaanderen de mogelijkheid te bieden na te gaan of een aanvrager of begunstigde van de subsidies, vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt ter uitvoering van artikel 5.52/1, derde lid, van de voormelde codex, kunnen de energiehuisen de volgende categorieën van persoonsgegevens aan Wonen in Vlaanderen bezorgen";

2° in het tweede, derde en vierde lid wordt het woord "Wonen-Vlaanderen" vervangen door de woorden "Wonen in Vlaanderen".

Art. 4. In artikel 12.4.1, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt het woord "Wonen-Vlaanderen" vervangen door de woorden "Wonen in Vlaanderen".

Hoofdstuk 3. Wijziging van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017

Art. 5. In artikel 6, 3°, i), van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 6. In artikel 1.3, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt punt 74° opgeheven.

Art. 7. In artikel 2.10, §2, van dezelfde codex wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° hetzij de woonfunctie die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden;"

Art. 8. In artikel 2.34, §1, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"Dit artikel is van toepassing in geval van een samenvoeging van gemeenten als vermeld in deel 2, titel 8 en 9, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, waarbij de samenvoegingsdatum vastgesteld wordt op een latere datum dan 1 januari 2019.";

2° in het tweede lid, 1°, wordt de zinsnede "artikel 5, 5°" vervangen door de zinsnede "artikel 343, 2°";

3° in het tweede lid, 2°, wordt de zinsnede "artikel 5, 4°" vervangen door de zinsnede "artikel 343, 4°";

4° in het tweede lid, 3°, wordt de zinsnede "artikel 5, 2°" vervangen door de zinsnede "artikel 343, 8°".

Art. 9. In artikel 3.5, tweede lid, 2°, van dezelfde codex worden tussen het woord "procedure" en het woord "voor" de woorden "en de voorwaarden" ingevoegd.

Art. 10. In artikel 3.56 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het eerste lid worden persoonsgegevens verwerkt om de voorwaarden en vereisten, vermeld in artikel 3.58 tot en met 3.60, toe te passen.”;

2° in paragraaf 2 worden tussen het derde en het vierde lid twee leden ingevoegd, die luiden als volgt:

“De verwerkingsverantwoordelijke in het kader van de toepassing van artikel 3.58 tot en met 3.59 zijn, ieder voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen:

1° de steden of gemeenten;

2° de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, is de verwerkingsverantwoordelijke in het kader van de toepassing van artikel 3.60.”;

3° aan paragraaf 4, eerste lid, worden een punt 4° en een punt 5° toegevoegd, die luiden als volgt:

“4° van tien jaar nadat het kotlabel als vermeld in artikel 3.59, §2, van deze codex, is vervallen of tien jaar na de beslissing om geen kotlabel toe te kennen; 5° van een jaar nadat een melding als vermeld in artikel 3.60 van deze codex, is geschrapt.”.

Art. 11. In artikel 3.57 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij de decreten van 21 april 2023 en 22 december 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1, eerste lid, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“6° voor woningen waarvoor een procedure voor de toekenning van een Vlaams kotlabel wordt gevolgd conform artikel 3.59, of die gemeld zijn als studentenhuysvesting conform artikel 3.60.”;

2° aan paragraaf 1, tweede lid, worden een punt 6° tot en met 9° toegevoegd, die luiden als volgt:

“6° informatie over de aanduiding als studentenhuysvesting;

7° informatie over het bestaan van het Vlaamse kotlabel met vermelding van de voorwaarden die zijn vervuld en in voorkomend geval informatie over de gemeentelijke voorwaarden met vermelding of die zijn vervuld;

8° informatie over de weigering om een Vlaams kotlabel toe te kennen met vermelding van de voorwaarden die wel of niet zijn vervuld en in voorkomend geval informatie over de gemeentelijke voorwaarden;

9° informatie dat de procedure voor de toekenning van een Vlaams kotlabel en in voorkomend geval de procedure voor de gemeentelijke voorwaarden, lopende is.”;

3° er worden een paragraaf 4 en een paragraaf 5 toegevoegd, die luiden als volgt:

“§4. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan persoonsgegevens die noodzakelijk zijn voor de goede organisatie en opvolging van conformiteitsonderzoeken die verlopen volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3, en die worden uitgevoerd door controleurs die erkend zijn conform de bepalingen die de Vlaamse Regering krachtens artikel 3.5, tweede lid, vaststelt, ter beschikking stellen aan private rechtspersonen die de diensten van die controleurs aanbieden. De voormelde private rechtspersonen zijn de verwerkingsverantwoordelijke voor de verwerking van de persoonsgegevens die ze ontvangen.

§5. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens die ze verwerkt in het kader van de toepassing van artikel 3.60, doorgeven aan de steden en gemeenten voor het opvolgen van het aanbod van studentenhuisvesting. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan die persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan die persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden als vermeld in artikel 1.5 die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 12. Aan boek 3 van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt een deel 11 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Deel 11. Kotlabel en melding van studentenhuisvesting”.

Art. 13. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt aan deel 11, toegevoegd bij artikel 12, een artikel 3.58 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 3.58. In dit deel wordt verstaan onder:

- 1° student: iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt;
- 2° studentenhuisvesting: elke woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huisvesting van een of meer studenten.”.

Art. 14. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt aan hetzelfde deel 11 een artikel 3.59 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 3.59. §1. De gemeenteraad kan bij verordening:

- 1° bepalen dat een studentenhuisvesting het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, kan krijgen;

- 2° het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, verplichten om een studentenhuisvesting te verhuren of ter beschikking te stellen .

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de gemeentelijke verordeningen, vermeld in het eerste lid.

§2. Een kotlabel toont aan dat een studentenhuisvesting aan al de volgende voorwaarden voldoet:

- 1° de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 3.1 van deze codex, en, in voorkomend geval, de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen die de gemeenteraad kan opleggen conform artikel 3.2, eerste lid, 2°, van deze codex;
- 2° de vereisten van brandveiligheid van woningen;
- 3° het aantal woongelegenheden is vergund of vergund geacht conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

De Vlaamse Regering bepaalt de procedure om een kotlabel als vermeld in het eerste lid, aan te vragen, te behandelen en toe te kennen. De Vlaamse Regering bepaalt de geldigheidsduur van het kotlabel, vermeld in het eerste lid, het uitzicht ervan, en op welke wijze het wordt bekendgemaakt. De gemeente kan nadere regels bepalen.

§3. Als de gemeenteraad een verordening als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, heeft, kan ze bijkomende voorwaarden opleggen, die geen afbreuk doen aan het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, eerste lid.”.

Art. 15. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt aan hetzelfde deel 11 een artikel 3.60 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 3.60. Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een studentenhuisvesting verhuurt of te huur of ter beschikking stelt, meldt dat. De voormelde persoon kan melden dat de studentenhuisvesting niet langer wordt verhuurd of ter beschikking wordt gesteld. De Vlaamse Regering werkt de voormelde meldingsplicht verder uit.”.

Art. 16. In artikel 4.22, §3, tweede lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt de zinsnede “kandidatenregister, vermeld in boek 6, deel 3, van de woonmaatschappij” vervangen door de zinsnede “centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5”.

Art. 17. In artikel 4.42, §2, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het eerste en het tweede lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt al volgt:

“De Vlaamse Regering kan binnen de afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1, bijzondere doelgroepen bepalen tot wie de projectgebonden oproep tot kandidaatstelling, vermeld in het vierde lid, zich kan richten.”;

2° in het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt de zin "Een geconventioneerde huurwoning wordt toegewezen na een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling." opgeheven;

3° in het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, worden de woorden "toewijzing gebeurt door" vervangen door de woorden "geconventioneerde huurwoningen worden toegewezen door";

4° in het bestaande tweede lid, dat het derde lid, wordt, wordt in punt 1° de zinsnede "kandidaat-huurder" vervangen door de woorden "aanvrager van een geconventioneerde huurwoning";

5° aan het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, worden een punt 3° en een punt 4° toegevoegd, die luiden als volgt:

"3° de voorrangsregel die de Vlaamse Regering vaststelt over de lokale binding van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning met de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt, als de gemeente beslist om die voorrangsregel toe te passen;

4° in voorkomend geval, het reglement, vermeld in artikel 5.52/3, eerste lid, dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgemaakt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.";

6° er wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De kandidaatstelling voor een geconventioneerde huurwoning gebeurt na een projectgebonden oproep of in voorkomend geval, volgens de wijze die opgenomen is in het reglement, vermeld in derde lid, 4°."

Art. 18. In artikel 4.42/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 3 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Alleen het statuut van de persoon kan worden opgevraagd en verwerkt met betrekking tot de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid, vermeld in het eerste lid, 5°.";

2° aan paragraaf 4, 1°, worden de woorden "of zijn vertegenwoordiger" toegevoegd;

3° in paragraaf 4, 3°, worden de woorden "en zijn gezinsleden" vervangen door de woorden "of zijn vertegenwoordiger";

4° aan paragraaf 4, 4°, worden de woorden "of zijn vertegenwoordiger" toegevoegd;

5° aan paragraaf 4 wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"5° de gezinsleden van de huurder.";

6° in paragraaf 5 worden de woorden "tien jaar toe" vervangen door de zinsnede "maximaal één jaar toe na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures en uiterlijk maximaal tien jaar".

Art. 19. In artikel 4.60 van dezelfde codex wordt het woord "coöperatieve" opgeheven.

Art. 20. In artikel 5.52/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het vierde en het vijfde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De Vlaamse Regering kan binnen de afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1, bijzondere doelgroepen bepalen tot wie de projectgebonden oproep tot kandidaatstelling, vermeld in het zevende lid, zich kan richten. Alleen een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, 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 kunnen onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, geconventioneerde huurwoningen verhuren aan de bijzondere doelgroepen.";

2° in het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt, wordt de zin "Een geconventioneerde huurwoning wordt toegewezen na een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling." opgeheven;

3° in het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt, worden de woorden "toewijzing gebeurt door" vervangen door de woorden "geconventioneerde huurwoningen worden toegewezen door";

4° in het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt, wordt in punt 3° de zinsnede "kandidaat-huurder" vervangen door de woorden "aanvrager van een geconventioneerde huurwoning";

5° aan het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt, worden een punt 3° en een punt 4° toegevoegd, die luiden als volgt:

"3° de voorrangsregel die de Vlaamse Regering vaststelt over de lokale binding van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning met de gemeente waar de geconventioneerde woning ligt, als de gemeente beslist om die voorrangsregel toe te passen;

4° in voorkomend geval, het reglement, vermeld in artikel 5.52/3, eerste lid, dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgemaakt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.";

6° tussen het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt en het bestaande zesde lid, dat het zevende lid wordt, wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De kandidaatstelling voor een geconventioneerde huurwoning gebeurt na een projectgebonden oproep of in voorkomend geval, volgens de wijze die opgenomen is in het reglement, vermeld in zesde lid, 4°.”.

Art. 21. In artikel 5.52/2 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, 3°, wordt tussen het woord “toepassing” en de zinsnede “, of” het woord “is” ingevoegd;

2° in paragraaf 3 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Alleen het statuut van de persoon kan worden opgevraagd en verwerkt met betrekking tot de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid, vermeld in het eerste lid, 5°.”

3° aan paragraaf 4, 1°, worden de woorden “of zijn vertegenwoordiger” toegevoegd;

4° in paragraaf 4, 3°, worden de woorden “en zijn gezinsleden” vervangen door de woorden “of zijn vertegenwoordiger”;

5° aan paragraaf 4, 4°, worden de woorden “of zijn vertegenwoordiger” toegevoegd;

6° aan paragraaf 4 worden een punt 5° en een punt 6° toegevoegd, die luiden als volgt:

“5° de gezinsleden van de huurder;

6° de private initiatiefnemer die een natuurlijke persoon is.”;

7° paragraaf 5 wordt vervangen door wat volgt:

“§5. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van maximaal één jaar toe na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures en uiterlijk maximaal tien jaar na de behandeling van het aanvraagdossier voor de subsidie, vermeld in artikel 5.52/1, tweede lid. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van maximaal één jaar toe na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures en uiterlijk maximaal tien jaar na de behandeling van het aanvraagdossier. De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2, 2° en 3°, passen op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe na het einde van de huurovereenkomst.”.

Art. 22. Aan boek 5, deel 2, titel 9, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, wordt een artikel 5.52/3 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.52/3. Bij de opmaak van het reglement, vermeld in artikel 4.42, §2, tweede lid, 4^o, en artikel 5.52/1, vijfde lid, 4^o, betreft de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband de relevante huisvestings- en welzijnsactoren.

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt het reglement, vermeld in het eerste lid, en het administratief dossier aan de Vlaamse Regering met een beveiligde zending.

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het reglement, vermeld in het eerste lid, en het administratief dossier, om het reglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als ze het reglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het reglement per aangetekend schrijven wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag na de datum waarop het reglement is afgegeven op de post.

De Vlaamse Regering kan de termijn, vermeld in het derde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen. Ze geeft daarvan kennis aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

Voor de berekening van de termijn, vermeld in het derde en vierde lid, is de vervalddag in de termijn begrepen. Als de vervalddag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

De Vlaamse Regering bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.”.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Art. 23. De bepalingen uit gemeentelijke verordeningen die in strijd zijn met artikel 3.58 en 3.59 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden van rechtswege opgeheven op de datum van de inwerkingtreding van artikel 12 tot en met 14 van dit decreet.

De kotlabels en de uitbatingsvergunningen die zijn uitgereikt voor de inwerkingtreding van artikel 12 tot en met 14 van dit decreet, blijven geldig conform de geldigheidsduur die bij gemeentelijke verordening is bepaald. De kotlabels die de stad Leuven uitreikt vanaf 1 januari 2024 tot de datum van de inwerkingtreding van de verordening, worden van rechtswege omgezet in een Vlaams kotlabel als vermeld in artikel 3.59 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 24. De bepalingen van artikel 10 tot en met 15, 17, 18 en 20 tot en met 23 treden in werking op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 16 treedt in werking op 1 januari 2024.

Brussel, 26 januari 2024.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en
Toerisme,

Zuhal DEMIR

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

Matthias DIEPENDAELE