

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 voorrangsregel voor lokale binding bij toewijzing van geconventioneerde huurwoningen, de subsidieberekening voor het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit, de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen en de bijlagen 29 tot en met 32
 - Tweede principiële goedkeuring

Samenvatting

In voorliggend besluit wordt de voorrangsregel voor lokale binding die decretaal bepaald is, verder afgebakend. Kandidaten die een woonbinding hebben met de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt, krijgen bij voorrang een geconventioneerde huurwoning aangeboden.

Verder wordt in de mogelijkheid voorzien voor woonmaatschappijen en private initiatiefnemers om beroep in te stellen tegen de subsidiebeslissing van de minister en de beslissing tot opschorting of stopzetting van de subsidie.

Ten slotte worden enkele juridisch-technische correcties aangebracht om de subsidievoorwaarden te handhaven.

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;
- het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (advies wetgeving VTC nr. 2024/017) van 16 januari 2024 (zie verder);
- het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit nr. 65/2023 van 24 maart 2023 (zie verder).

Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 22 december 2023 (VR 2023 2212 DOC.1964/1, DOC.1964/2).

Advies Vlaamse Toezichtcommissie

Op 16 januari 2024 bracht de Vlaamse Toezichtcommissie (verder VTC) advies uit over de verwerking van persoonsgegevens (advies wetgeving VTC nr. 2024/017 van 16 januari 2024).

De VTC is van oordeel dat het voorgelegde voorontwerp voldoende waarborgen kan bieden wat de bescherming van de persoonsgegevens van betrokkenen betreft. Ze stelt er wel enkele voorwaarden bij (zie randnr. 55):

- de rechtvaardigingsgrond toevoegen aan het ontwerp of in de nota;
- aangeven welke instantie verwerkingsverantwoordelijke is voor welke verwerking;
- de categorieën gegevens duidelijker omschrijven;
- de bewaartermijn verantwoorden;
- de nodige maatregelen nemen voor de juistheid van de gegevens;
- de transparantiemaatregelen uitwerken.

Er wordt ingegaan op de eerste aanbeveling van de VTC.

- De rechtvaardigingsgrond voor de verwerkingen op grond van het ontworpen artikel 5.255/3 is artikel 6, lid 1, e) AVG. Het betreft hier de behandeling van een aanvraagdossier met een verwerking van persoonsgegevens voor de controle van de voorrang langdurige woonbinding. De graad van inmenging in de persoonlijke levenssfeer is beperkt. Een criterium voor deze inschatting is het feit dat de betrokkene zich in principe kan verzetten tegen deze verwerking, bijvoorbeeld door zijn kandidaatstelling in te trekken. Daarom is er sprake van een verwerking die noodzakelijk is voor de vervulling van een taak van algemeen belang die aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen (artikel 6, lid 1, e) AVG).
- De rechtvaardigingsgrond voor de verwerkingen op grond van het ontworpen artikel 5.259, vierde lid is artikel 6, lid 1, c) AVG. Het betreft hier het handhaven van de opschortingsgrond 'het niet verhuren als hoofdverblijfplaats gedurende drie opeenvolgende kalendermaanden' in het kader van geconventioneerde verhuur. Een criterium voor deze inschatting is het feit dat de betrokkene zich in principe niet kan verzetten tegen deze verwerking

De VTC is van oordeel dat de doeleinden welbepaald, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigd zijn en dat er voldaan wordt aan het principe van minimale gegevensverwerking.

Wat de tweede aanbeveling betreft, vraagt de VTC om te specificeren voor welke verwerkingen de instanties, vermeld in artikel 4.42/1, §2 en 5.52/2, §2 VCW, de verwerkingsverantwoordelijken zijn. Het agentschap is verwerkingsverantwoordelijke voor het nagaan van de attesteringsvoorwaarden en de handhaving van de subsidievoorwaarden. Voor de verwerking van persoonsgegevens die plaats vinden naar aanleiding van de verhuring van de geconventioneerde huurwoning is de verhuurder vermeld in artikel 4.42/1, §2, 2° VCW en artikel 5.52/2, §2, 2° en 3° VCW de verwerkingsverantwoordelijke. Dit blijkt uit de tekst van de regelgeving. Artikel 5.251, §2, eerste lid, artikel 5.255, §4, eerste lid, ontworpen artikel 5.255/3, §3, tweede lid en ontworpen artikel 5.259, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 specificeren de verwerking van persoonsgegevens door het agentschap (artikel 4.42/1, §2, 1° en artikel 5.52/2, 1° VCW). Artikel 5.255, §4, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 specificeert de verwerking van

persoonsgegevens door de instanties, vermeld in artikel 4.42/1, §2, 2° en artikel 5.52/2, §2, 2° en 3° VCW.

Daarnaast stelt de VTC dat de decreetgever, de Vlaamse Regering en de verwerkingsverantwoordelijken moeten nagaan of het uitvoeren van een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling voor de verschillende gegevensstromen al dan niet noodzakelijk is. Dit vergt evenwel geen aanpassing van het voorontwerp van besluit.

Vervolgens vraagt de VTC om in de nota duidelijker te omschrijven wat er verstaan moet worden onder persoonlijke kenmerken, gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid, financiële bijzonderheden en woningkenmerken. De stellers van het ontwerp wijzen er op dat deze gegevens gespecificeerd worden in artikel 5.251, §2, derde lid, 3° en 7° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de persoonlijke kenmerken betreft (leeftijd en burgerlijke staat), en in artikel 5.251, §2 vierde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid betreft, en bijlagen 29 tot en met 32 gevoegd bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en ontworpen artikel 5.259, vierde lid, 2° wat de woningkenmerken betreft (adres waar de woning zich bevindt, duur van het verblijf op dit adres, huur en lasten). De stellers van het ontwerp voegen aan artikel 5.47/9 toe dat het agentschap financiële bijzonderheden kan verwerken voor het onderzoek op overcompensatie. De financiële bijzonderheden zijn onder andere de bankrekeningnummers, inkomsten, bezittingen, uitgaven, huurgelden en leningen.

Wat de vierde aanbeveling betreft, geeft de VTC aan dat er geen verantwoording is voor de bewaartermijn van de verwerkte gegevens van tien jaar. De stellers van het ontwerp stellen echter vast dat de bewaartermijn van tien jaar reeds is opgenomen in het artikel 4.42/1, §5 en artikel 5.52/2, §5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en wordt verantwoord in de bijhorende nota. Gelet op het feit dat de maximale bewaartermijn een essentieel element is van de verwerking van persoonsgegevens dat door de decreetgever moet worden vastgelegd, schrappen de stellers van het ontwerp in artikel 5.251, §2 vijfde lid de bepaling met betrekking tot de bewaringstermijn.

Verder stelt de VTC dat het ontwerp geen bepalingen bevat over de juistheid en de actualisatie van de persoonsgegevens (artikel 5, 1, d) Algemene Verordening Gegevensbescherming). Die verplichting, die rechtstreeks voortvloeit uit de AVG, hoeft evenwel niet te worden hernomen in het ontwerp van besluit. Dezelfde redenering gaat trouwens op voor de aanbeveling om in het ontwerp ook de verplichting voor de verwerkingsverantwoordelijke op te nemen om passende maatregelen te nemen opdat de betrokkene zijn rechten in voldoende transparantie kan kennen. Aangezien de AVG die verplichting zelf oplegt, menen de stellers van het ontwerp dat het niet nodig is die verplichting te herhalen in dit ontwerp van besluit.

Tot slot beveelt de VTC aan om het voorontwerp aan te vullen met de verplichting om de vermeldingen, vermeld in artikel 12, 13, 14, 15 tot en met 22 en 34 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming, op te nemen in de communicatie met de burger zodat de betrokkenen goed geïnformeerd worden over de verwerking van hun persoonsgegevens en het voor de betrokkenen duidelijk is wat hun rechten zijn en tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten. De stellers van het ontwerp wijzen erop dat aan deze voorwaarde reeds voldaan is in artikel 4.42/1, §7 en artikel 5.52/2, §7 VCW.

Advies Gegevensbeschermingsautoriteit

Op 23 februari 2024 besliste de Gegevensbeschermingsautoriteit (verder GBA) om over de verwerking van persoonsgegevens door te verwijzen naar het verleende standaardadvies nr. 65/2023 van 24 maart 2023. Het standaardadvies werd door de GBA verleend voor het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur (VR 2023 2804 DOC.0475/8). De GBA stelt dat als de aanvrager niet aangeeft dat het voorgelegde ontwerp aanleiding kan geven tot hoge risico's voor de rechten en

vrijheden van de betrokkenen, en als uit zijn antwoorden in het aanvraagformulier ook niet kan worden afgeleid dat dergelijke risico's aanwezig zijn, dat ze kan beslissen om te verwijzen naar het standaardadvies betreffende de redactie van normatieve teksten. In dat standaardadvies wijst ze op de belangrijkste eisen waaraan elke norm die de verwerking van persoonsgegevens regelt, moet voldoen.

Overzicht van wijzigingen die aan het ontwerpbesluit dat op 22 december 2023 principieel werd goedgekeurd, nog werden aangebracht:

- 1) Doorheen het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt er verwezen naar artikel III.68 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018. Dit artikel is echter opgeheven bij het decreet van 23 juni 2023 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer, het decreet van 13 juli 2012 houdende de oprichting en organisatie van een Vlaamse dienstenintegrator, het Bestuursdecreet van 7 december 2018 en het decreet van 2 december 2022 houdende machtiging tot oprichting van het privaatrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaams Datanutsbedrijf in de vorm van een naamloze vennootschap ter versterking van het kader voor digitale gegevensuitwisselingen. Voortaan moet verwezen worden naar artikel 6/1 en 7/1 van het decreet van 13 juli 2012 houdende de oprichting en organisatie van een Vlaamse dienstenintegrator. Deze aanpassing wordt doorgevoerd in artikel 4.155, artikel 5.136, artikel 5.151, artikel 5.226 en artikel 6.3/1 (artikel 1, 6, 7, 9 en 14).
- 2) Er moet uitdrukkelijk worden bepaald dat het agentschap zich uitsluitend baseert op de gegevens van bewoning, vermeld in het Rijksregister. In eerste instantie detecteert het agentschap de verhuisbeweging van de persoon met een geldig attest die conform artikel 5.257, vierde lid, een huurovereenkomst heeft ondertekend. In tweede orde controleert het agentschap conform ontworpen artikel 5.259 of de geconventioneerde huurwoning wordt bewoond. Indien dit het geval is, controleert het agentschap of de huidige bewoner een oorspronkelijke huurder is (de persoon die de huurovereenkomst heeft ondertekend, zonder te beschikken over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2^o) of een huurder is geworden (de echtgenoot of de wettelijke samenwonende partner of de andere persoon die tijdens de looptijd van de huurovereenkomst huurder is geworden, conform artikel 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018). Daarom worden de principieel goedgekeurde wijzigingen hieromtrent niet langer voorgesteld in het artikel 5.47/1, §8, zesde lid en artikel 5.47/6, zesde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- 3) In artikel 5.47/1, §4 en §5 en artikel 5.47/4, §1 en §2 wordt voor respectievelijk de woonmaatschappij en de private initiatiefnemer in de mogelijkheid voorzien om beroep in te stellen tegen een principiële of definitieve subsidiebeslissing bij de administrateur-generaal van het agentschap Wonen in Vlaanderen (artikel 2 en 3).
- 4) In artikel 5.47/1, §8 en artikel 5.47/6 wordt in de mogelijkheid voorzien om beroep in te stellen tegen de beslissing tot opschorting of stopzetting van de subsidie. Het beroep wordt ingesteld door de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer bij de administrateur-generaal van het agentschap (artikel 2 en 4).
- 5) Naar aanleiding van de opmerking van de VTC wordt in artikel 5.47/9 vermeld dat het agentschap uitsluitend gegevens opvraagt bij de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer die relevant zijn in het kader van het onderzoek op overcompensatie (artikel 5).
- 6) In artikel 5.251, §2, vijfde lid, wordt de rechtvaardigingsgrond voor de verwerkingen verduidelijkt, namelijk artikel 6, lid 1, e) AVG Daarnaast wordt de bewaartermijn van de verwerkte persoonsgegevens niet langer vermeld omdat dit bepaald is in artikel 4.42/1, §5 en artikel 5.52/2, §5 VCW. Ten slotte wordt het zesde lid opgeheven naar aanleiding van de repliek op het advies VTC (artikel 10).
- 7) In ontworpen artikel 5.255/3 wordt bepaald vanaf wanneer de voorrang langdurige woonbinding zal gelden. De specifieke voorrang geldt voor de verhuring van geconventioneerde huurwoningen die worden aangeboden via een oproep tot kandidaatstelling, na het verstrijken van veertien werkdagen nadat het agentschap de beslissing van de gemeente, om de voorrang langdurige woonbinding toe te passen, heeft ontvangen (artikel 11).

- 8) In ontworpen artikel 5.259 wordt aan het vierde lid toegevoegd dat het agentschap eveneens de addenda met betrekking tot de verhuisbewegingen die conform artikel 17/1 van bijlage 30 en bijlage 32 zijn opgemaakt door de verhuurder en huurder(s) mag raadplegen voor de beoordeling van de opschortingsgrond 'drie kalendermaanden niet als hoofdverblijfplaats verhuren' (artikel 13).

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^o/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 decreet van 8 maart 2024 tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur bevat een wijziging aan de regeling van geconventioneerde verhuur die in voorliggend voorontwerp wordt uitgevoerd.

Er wordt bepaald dat er bij de toewijzing van een geconventioneerde huurwoning rekening zal worden gehouden met de lokale binding, die de Vlaamse Regering vaststelt, als de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt, beslist heeft om die optionele voorrang toe te passen.

Deze aanpassing aan het Vlaams toewijzingskader komt er op vraag van het werkveld en richt zich op het versterken van de regisseursrol van de gemeente in het woonbeleid.

Voorliggend voorontwerp geeft verder uitvoering aan deze decretale bepalingen.

Verder wordt in de mogelijkheid voorzien voor een woonmaatschappij of private initiatiefnemer om beroep in te stellen tegen de principiële of definitieve subsidiebeslissing van de minister of de beslissing van het agentschap tot opschorting of stopzetting van de subsidie.

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

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Deze aanpassing betreft de rechtzetting van een verwijzing.

Artikel 2 tot en met 4

Middels deze aanpassingen aan artikel 5.47/1, artikel 5.47/4 en artikel 5.47/6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het voor de woonmaatschappij en de private initiatiefnemer mogelijk om beroep in te stellen bij de administrateur-generaal van het agentschap tegen een principiële of definitieve subsidiebeslissing en de beslissing tot opschorting of stopzetting van de subsidie.

In artikel 5.47/1, §4 en §5 en in artikel 5.47/4, §1 en §2 wordt de mogelijkheid voorzien voor de subsidieaanvrager, met name de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer, om beroep in te stellen tegen de subsidiebeslissing van de minister. Het beroep moet worden ingesteld met een beveiligde zending bij de administrateur-generaal binnen een termijn van dertig dagen vanaf de datum van de subsidiebeslissing. Het agentschap bezorgt de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer een ontvangstbevestiging. De administrateur-generaal dient binnen een termijn van dertig dagen na de dag van het ontvangen van het beroep een beslissing nemen. Als geen beslissing wordt genomen binnen de daartoe voorziene termijn, wordt de administrateur-generaal geacht het beroep te hebben ingewilligd.

In artikel 5.47/1, §8 en artikel 5.47/6 wordt de mogelijkheid voorzien voor de subsidiegenieter, met name de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer, om beroep in te stellen tegen de beslissing tot opschorting of stopzetting van de subsidie. Het beroep moet worden ingesteld met een beveiligde zending bij de administrateur-generaal binnen een termijn van dertig dagen vanaf de datum van de beslissing tot opschorting of stopzetting van de subsidie. Het agentschap bezorgt de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer een ontvangstbevestiging. De administrateur-generaal dient binnen een termijn van dertig dagen na de dag van het ontvangen van het beroep een beslissing nemen. Als geen beslissing wordt genomen binnen de daartoe voorziene termijn, wordt de administrateur-generaal geacht het beroep te hebben ingewilligd.

Artikel 5

Aan artikel 5.47/9 wordt een derde lid toegevoegd, waarin verduidelijkt wordt dat het agentschap bij het onderzoek op overcompensatie enkel gegevens opvraagt bij de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer die relevant zijn voor dat onderzoek en verwerkt op grond van artikel 6, lid 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming.

Artikel 6 en 7

Middels deze aanpassingen wordt een verwijzing gecorrigeerd.

Artikel 8

Dit artikel vervangt het eerste lid van artikel 5.178, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het is immers geen taak van de VMSW om het referentiebestand van kandidaat-huurders in het kader van de huurpremie bij te houden en te actualiseren, maar wel van het agentschap Wonen in Vlaanderen. Met deze wijziging wordt de taakstelling correct gezet.

Artikel 9

Deze aanpassing betreft de rechtzetting van een verwijzing.

Artikel 10

De aanpassingen aan artikel 5.251, §2 betreffen legistische rechtzettingen.

Artikel 11

Deze bepaling voegt een nieuw artikel 5.255/3 in, in boek 5, deel 10, titel 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 die uitvoering geeft aan artikel 4.42, §2, tweede lid, 4° en 5.52/1, vijfde lid, 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ontworpen artikel 5.255/3 voorziet in de mogelijkheid om een voorrang te verlenen aan personen met een langdurige woonbinding met de gemeente waar de woningen liggen.

Deze bepaling is pertinent en evenredig en gaat niet verder dan noodzakelijk om de minst krachtige endogene bevolking de kans te bieden om in eigen streek te blijven wonen. De maatregel is pertinent om het doel van algemeen belang te bereiken en is evenredig ten aanzien van het nagestreefde doel.

Zo heeft de maatregel een driedubbel doel:

1. Eigen inwoners zijn gebaat bij een lokale afscherming van de markt, zodat zij zijn kansen op een huurwoning in de eigen gemeente behouden. Door optioneel de instroom van andere gemeenten in het geconventioneerde huurstelsel te bemoeilijken, wordt het betaalbaar woonaanbod toegankelijk gehouden voor lokale bewoners. De kansen voor eigen woonbehoeftigen om een geconventioneerde huurwoning toegewezen te krijgen, vermeerderen bijgevolg. Het is derhalve een maatregel om sociale verdringing en aantasting van het sociale weefsel en de sociale samenhang tegen te gaan;
2. Het draagvlak voor het geconventioneerde huurstelsel en met andere woorden het betaalbaar woonaanbod lokaal verhogen;
3. Een signaal naar aangrenzende gemeenten om de eigen verantwoordelijkheden op te nemen wat betreft het voorzien in een voldoende betaalbaar woonaanbod. Het aanzuigeffect naar gemeenten met voldoende betaalbaar woonaanbod wordt daardoor verzwakt en een billijke spreiding van een toegankelijk betaalbaar woonaanbod over aangrenzende gemeenten wordt met deze maatregel nagestreefd. De Vlaamse overheid ondersteunt de gelijke spreiding van geconventioneerde huurwoningen bovendien door in financiering te voorzien voor de uitbreiding van het aanbod aan private initiatiefnemers en woonmaatschappijen.

De doelstellingen die met de voorrang langdurige woonbinding worden nagestreefd, kunnen zonder redelijke betwisting als legitiem worden aangeduid.

De maatregel is pertinent. Er is een aantoonbare vraag naar betaalbare private huurwoningen in bepaalde gemeenten. Het is daarom noodzakelijk om inwoners te ondersteunen in hun zoektocht naar een betaalbare private huurwoningen in hun eigen gemeente. Door de maatregel worden de doelstellingen bereikt. De eigen inwoners kunnen in verhoogde mate in de eigen gemeente blijven wonen en zullen niet verdrongen worden door externe migratie. Er wordt direct ingegaan op de lokale behoeften en vraag naar betaalbare private huurwoningen met name de geconventioneerde huurwoningen. De gemeenten zullen worden aangemoedigd om in voldoende betaalbaar woonaanbod te voorzien.

De maatregel is proportioneel omdat:

1. het een optionele maatregel betreft. Het is de gemeente die ervoor opteert om de voorrangregel al dan niet te activeren.
2. het slechts een voorrang betreft. Het is geen uitsluitingscriterium. De andere kandidaten zullen de inwoners van de gemeente moeten laten voorgaan, maar als niemand beantwoordt aan de voorrangsvoorwaarde, worden de andere kandidaten niet uitgesloten. Als er geen kandidaten met lokale binding (meer) zijn ontvangt de verhuurder een selectielijst van de kandidaten zonder lokale binding. Zo wordt een balans nagestreefd tussen het bevorderen van lokale huisvestingsmogelijkheden en het behouden van openheid voor geïnteresseerden die in andere gemeenten wonen;

3. de voorrang is ook bereikbaar voor de andere kandidaten, als ze de band met de gemeente in kwestie opbouwen (er bijv. gaan wonen in een private huurwoning in afwachting van de duurtijd);
4. minstens vijf jaar in de voorbije tien jaar in de gemeente wonen of gewoond hebben, is niet onredelijk lang.

In de eerste paragraaf is een definitie opgenomen van het begrip 'langdurige woonbinding'. Deze definitie is geënt op de voorrang langdurige woonbinding uit het sociaal huurstelsel die op 1 januari 2024 in werking trad. Het betreft de voorrang die een kandidaat heeft als hij in de periode van tien jaar voor de rangschikking minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

In de tweede paragraaf zijn de voorwaarden opgenomen waaronder de voorrangsregeling wordt toegepast. Het is een beslissing van de gemeente om die voorrangsregel al dan niet van toepassing te maken op geconventioneerde huurwoningen die op haar grondgebied liggen. De gemeente die de voorrangsregel wil toepassen, bezorgt de beslissing van de gemeenteraad aan het agentschap Wonen in Vlaanderen. Het agentschap bezorgt aan de gemeente een ontvangstbevestiging. De voorrang langdurige woonbinding geldt voor iedere oproep tot kandidaatstelling die opengesteld wordt na het verstrijken van veertien werkdagen na ontvangst van de gemeenteraadsbeslissing.

De verhuurder met geconventioneerde huurwoningen in meerdere gemeenten, waarbij in minstens een van die gemeenten de voorrangsregel geactiveerd is, mag conform ontworpen artikel 5.253, 1°, in zijn oproep tot kandidaatstelling enkel woningen opnemen die in dezelfde gemeente liggen (VR 2023 2212 DOC.1914/2BIS). De verhuurder dient in dat geval meerdere oproepen tot kandidaatstelling te lanceren. Daarnaast verwittigt het agentschap de geïnteresseerden op het Woningportaal als de woningen liggen in een gemeente waar de voorrangsregeling van toepassing is. Op het ogenblik van de willekeurige rangschikking per type woning door het agentschap, vermeld in artikel 5.255, §2, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de kandidaten die de voorrang genieten en kandidaten zonder voorrang in twee groepen verdeeld. Zowel de kandidaten met voorrang als de kandidaten zonder voorrang worden elk apart op willekeurige wijze gerangschikt. Zodra er geen kandidaten meer zijn die genieten van de voorrang 'langdurige woonbinding', wijst de verhuurder de woningen toe aan het laagste rangnummer van de kandidaten die niet vallen onder de voorrangsregeling.

Deze voorrangsregeling belet niet dat de verhuurder conform artikel 5.255, §2, vijfde lid, een kandidaat kan weigeren indien de persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur of als de bezettingsnorm die vastgesteld is krachtens artikel 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zou worden overschreden.

In het geval van een tweede verhuring van een geconventioneerde huurwoning geldt de voorrangsregel niet, want in dit geval is de verhuurder vrij om toe te wijzen zonder het plaatsen van een oproep tot kandidaatstelling op het Woningportaal. De voorrangsregel voor lokale binding kan namelijk alleen gecontroleerd worden door het agentschap. De verhuurder is niet gemachtigd om zelf de lokale bindingsregel na te gaan. Een verhuurder kan evenwel steeds gebruik maken van het Woningportaal om een oproep tot kandidaatstelling te plaatsen. Het oproepsysteem werd in het besluit van de Vlaamse Regering van **XX** reeds aangepast om het gebruik aantrekkelijker te maken voor de verhuurders. Zo moet de oproep vanaf de tweede verhuring van een geconventioneerde huurwoning slechts 14 dagen opengesteld worden. Daarnaast biedt het plaatsen van een oproep tot kandidaatstelling praktische voordelen voor de verhuurder. De zoektocht naar een huurder wordt simpeler, omdat er na een oproep tot kandidaatstelling telkens een nieuwe kandidatenlijst wordt opgemaakt voor de woningen.

Het is een bewuste keuze om het oproepsysteem niet te verplichten, omdat dit leegstand in de hand kan werken. Indien telkens een nieuwe oproep gelanceerd moet worden nadat er één woning vrij komt, gaat er bepaalde tijd voorbij vooraleer een nieuwe huurder in de geconventioneerde

huurwoning woont. In principe zou de verhuurder goed op voorhand kunnen inschatten wanneer een nieuwe huurder nodig zal zijn, omdat de huurovereenkomst tijdig moet worden opgezegd (zes maanden indien de verhuurder opzegt en drie maanden indien de huurder opzegt) en meestal gebeuren tussen verhuringen ook de nodige (verfraaiings)werken. Indien er veel woningen vrij komen in quasi dezelfde periode, is de kans groter dat de verhuurder opnieuw een oproep tot kandidaatstelling plaatst.

In de derde paragraaf wordt bepaald dat, als de voorrang langdurige woonbinding geldt, het agentschap Wonen in Vlaanderen op basis van de gegevens van het Rijksregister controleert of voldaan is aan de voorrang 'langdurige woonbinding' op het ogenblik van de rangschikking van de kandidaten.

Artikel 12

In artikel 5.257 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een wijziging aangebracht. Om na te gaan of de geconventioneerde huurwoning wordt verhuurd, conform het vierde lid, verwerkt het agentschap gegevens in het Woningportaal. Voorheen werd foutief verwezen naar het centraal woningregister.

Artikel 13

Deze bepaling voegt een nieuw artikel in boek 5, deel 10, titel 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in.

Ontworpen artikel 5.259 legt het kader vast voor de handhaving van de voorwaarde vermeld in artikel 5.47/1, §8, eerste lid, 4° en artikel 5.47/6, eerste lid, 6° van het Besluit Vlaamse Code Wonen van 2021. Om na te gaan of de geconventioneerde huurwoning drie opeenvolgende kalendermaanden niet wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats doet het agentschap beroep op het Rijkregister en op de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid om toegang te krijgen tot de noodzakelijk gegevens. Het agentschap wordt aangeduid als de verwerkingsverantwoordelijke.

De betrokkene bij de verwerking van de gegevens, vermeld in het eerste lid, is steeds de huurder die conform artikel 5.257, vierde lid, de huurovereenkomst heeft ondertekend. Dit is met andere woorden de persoon die over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°, beschikt op het ogenblik van het sluiten van de huurovereenkomst. Daarnaast kunnen ook volgende personen betrokken worden bij verwerking van de gegevens, vermeld in het eerste lid:

- de persoon die de huurovereenkomst heeft ondertekend, zonder te beschikken over een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2°;
- de persoon die tijdens de looptijd van de huurovereenkomst van rechtswege huurder is geworden, conform artikel 51 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. Dit betreft de gevallen dat de persoon de wettelijk samenwonende partner of de echtgenoot wordt;
- de andere persoon die tijdens de looptijd van de huurovereenkomst huurder is geworden, conform artikel 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

De gegevens die bepalend zijn voor de opschortingsgrond van de subsidie, vermeld in artikel 5.47/1, §8, eerste lid, 4° en artikel 5.47/6, eerste lid, 6°, en die rechtstreeks in de authentieke bronnen worden opgevraagd en verwerkt zijn:

- de datum van overlijden;
- het huidige adres en het referentieadres, vermeld in artikel 1, §2, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten;
- het rijksregisternummer en het identificatienummer van de sociale zekerheid;
- het addendum opgemaakt door de verhuurder en de huurder of huurders conform artikel 17/1 van de bijlage 30 of 32, die bij dit besluit is gevoegd.

Artikel 14

Deze aanpassing betreft de rechtzetting van een verwijzing.

Artikel 15

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 6.3/2, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De eerste wijziging is noodzakelijk omdat de VMSW niet langer zal instaan voor het sluiten van de raamovereenkomst, vermeld in artikel 6.3/2 van de Vlaamse Codex Wonen. Deze taak wordt overgenomen door het agentschap Wonen in Vlaanderen. De uitbetaling van de toelage aan de verhuurder die een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van de huurder laat uitvoeren, blijft wel verder gebeuren door de VMSW. De tweede wijziging betreft de definitie van het vooronderzoek. Momenteel kunnen binnen de raamovereenkomst enkel onderzoeken worden vergoed die nagaan of een sociale huurder op het moment van het onderzoek een onroerend goed in het buitenland bezit. Er is echter een vraag bij de sociale verhuurders om de onderzoeksbureaus een onderzoek ten gronde te laten uitvoeren als het vooronderzoek uitwijst dat er een eigendom geweest is tijdens de periode waarin de betrokken persoon reeds sociale huurder was. Dit kan immers betekenen dat de sociale huurder niet aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldeed, dit niet heeft gemeld aan de sociale verhuurder en de ondertekende verklaring op eer frauduleus was. In een aantal gevallen blijkt dat een eigendom heel recent werd vervreemd, bijvoorbeeld omdat men op de hoogte was dat de verhuurder onderzoeken ging uitvoeren. Indien dit het geval is, dan kan de verhuurder verder optreden. Met deze wijziging wordt het mogelijk dat de verhuurder vergoeding krijgt voor het uitvoeren van deze onderzoeken.

Artikel 16

Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 6.23, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Om de gemeenten een meer fijnmazig toewijzingsbeleid te kunnen laten voeren, kunnen ze voortaan niet slechts één extra strengere woonbinding toepassen, maar kunnen ze er meerdere toepassen. Een minder strenge lokale bindingsvoorwaarde toevoegen dan de standaardbepaling (afgelopen 10 jaar-5 jaar ononderbroken wonen in de gemeente), blijft evenwel niet mogelijk.

Artikel 17 tot en met 22

Deze artikelen brengen wijzigingen aan in de bijlagen 13 en 14 en de bijlagen 29 tot en met 32 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (de typehuurovereenkomsten voor sociale of geconventioneerde verhuur).

In bijlagen 13 en 14 wordt een weblink gecorrigeerd en wordt artikel 3 geactualiseerd. Kandidaat-huurders zijn immers vanaf 1 januari 2024 niet langer ingeschreven bij een woonmaatschappij maar wel in het centraal inschrijvingsregister.

In de bijlage 29 wordt het agentschap Wonen in Vlaanderen toegevoegd in artikel 18.

In bijlage 30 wordt de verwijzing naar de geconventioneerde verhuurorganisatie geschrapt, aangezien die conform artikel 5.249, derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 enkel mag verhuren conform bijlage 32.

In de bijlage 31 wordt 'de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen' vervangen door 'het agentschap Wonen in Vlaanderen'.

In bijlagen 29 tot en met 32 worden de indexatiemogelijkheden volledig afgestemd op de indexatiebepaling uit bijlage 14. Zo wordt tegemoetgekomen aan de vraag om de partijen soepelere indexatiebepalingen te laten opnemen

In bijlage 30 en 32 wordt een artikel 17/1 ingevoegd, dat bepaalt dat de verhuurder en huurder verklaren om hun medewerking te verlenen bij het opstellen van een addendum als de huurderssamenstelling wijzigt op grond van artikel 51 en 52 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. Conform artikel 5.257, tweede lid, is de verhuurder verplicht om het addendum op

te laden in Woningportaal. De bijkomende gegevens van nieuwe of uittredende huurders verzekert een correcte opvolging van de subsidieuitbetaling- en opschorting.

In de zes bijlagen worden aanpassingen aangebracht om de typehuurovereenkomsten in overeenstemming te brengen met de privacywetgeving.

Artikel 23

Artikel 11 en 13 van dit besluit treden in werking op 15 september 2024.

Artikel 24

Dit artikel voorziet in een uitvoering door de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

Hiervoor kan verwezen worden naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 22 december 2023 (VR 2023 2212 DOC.1964/1).

4 VERDER TRAJECT

De principieel goedgekeurde tekst zal voor advies worden voorgelegd aan de Raad van State.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de voorrangregel voor lokale binding bij toewijzing van geconventioneerde huurwoningen, de subsidieberekening voor het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit, de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen en de bijlagen 29 tot en met 32;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering, het advies in te winnen van de Raad van State, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie;
3. het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit.