

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

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:**

- ontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van bijlage 10 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen voor mantelzorgers en gebruikers en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het Vlaamse kotlabel
- Tweede principiële goedkeuring

## Samenvatting

Met het decreet van 8 maart 2024 tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur wordt een uniform kotlabel ingevoerd waarmee de studentensteden aan de slag kunnen. Tegelijk wordt de basis gelegd voor een meldingsverplichting voor eenieder die studentenhuisvesting verhuurt en te huur of ter beschikking stelt. Met dit ontwerp van besluit wordt het kotlabel verder uitgewerkt.

## 1. SITUERING

### A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen.

Inhoudelijke structurelement 3: Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

- Strategische doelstelling 5: een beter en breder woonaanbod;
- Operationele doelstelling 5.2: Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod

### B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Op 8 maart 2024 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur, dat een kader uitwerkt voor een uniform kotlabel.

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2023/505 van 1 december 2023.

De Inspectie van Financiën heeft een gunstig advies verleend op 26 november 2023.

Op 22 december 2023 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van besluit principieel goed (VR 2023 2212 DOC.1912/2).

Op 16 januari 2024 bracht de Vlaamse Toezichtcommissie advies nr. 2024/018 uit over het ontwerp van besluit. De Vlaamse Toezichtcommissie doet daarin de volgende aanbevelingen:

- Voor artikel 3 zou in het ontwerp of de nota best verduidelijkt worden op grond van welke rechtvaardigingsgrond in de AVG de verwerking van persoonsgegevens zal plaatsvinden. De VTC gaat er van uit dat de gegevens verwerkt worden op basis van de rechtvaardigingsgrond “taak van algemeen belang”, waar het dossierbeheer betreft. De stellers van het ontwerp wijzen erop dat die verduidelijking reeds is opgenomen in de memorie van toelichting bij het decreet van 8 maart 2024, dat de vereiste decretale bepalingen voor het kotlabel invoerde, maar bevestigt hierbij dat de rechtvaardigingsgrond gezocht moet worden in een taak van algemeen belang (art. 6.1, e) AVG).
- Wat betreft de categorieën van persoonsgegevens die zijn opgenomen in artikel 3.56, §3, van de Vlaamse Codex Wonen, zou niet duidelijk zijn wat bedoeld wordt met ‘woningkenmerken’ of met ‘gegevens die noodzakelijk zijn om na te gaan of de bepalingen die de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 3.5 oplegt, worden nageleefd’. De categorie van ‘woningkenmerken’ is gebaseerd op de Indicatieve lijst met functionele gegevenscategorieën uit de Template voor het register van verwerkingsactiviteiten. Het kotlabel, dat informatie over de kwaliteit, brandveiligheid en stedenbouwkundige toestand van een woning weergeeft, kan gezien worden als een woningkenmerk. Om de categorie ‘gegevens die noodzakelijk zijn om na te gaan of de bepalingen die de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 3.5 oplegt, worden nageleefd’ te begrijpen, moet worden teruggevallen op artikel 3.5 van de Vlaamse Codex Wonen, dat betrekking heeft op erkenning van woningcontroleurs. De stellers van het ontwerp merken op dat deze categorie volledig losstaat van de instelling van het kotlabel, waarover dit ontwerp van besluit gaat. Artikel 3.5 van de Vlaamse Codex Wonen verwijst zelf naar gegevens over de opleiding en beroepskennis. De Vlaamse Regering heeft dit nader omschreven in artikel 3.57 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
- De bewaartermijnen vermeld in artikel 3.56, §4, eerste lid, 4° en 5°, van de Vlaamse Codex Wonen zouden niet in de nota verantwoord worden. De bewaartermijnen zijn nochtans in de memorie van toelichting bij het decreet van 8 maart 2024 toegelicht en de Vlaamse Toezichtcommissie heeft in zijn advies nr. 2023/099 van 12 september 2023 geoordeeld daar geen opmerkingen bij te hebben.
- Het ontwerp van besluit bevat geen bepalingen over de juistheid van de persoonsgegevens. De stellers van het ontwerp menen dat die verplichting voortvloeit uit de AVG zelf en geen aanpassingen aan het ontwerp van besluit behoeft.
- Het ontwerp van besluit zou aangevuld moeten worden met een vermelding over de rechten van de betrokkenen en transparantie, zodat de burger goed geïnformeerd wordt over de verwerking van zijn persoonsgegevens en het voor de betrokkene duidelijk is wat zijn rechten zijn en tot wie hij zich moet richten voor de uitoefening van zijn rechten. Opnieuw is dit een verplichting die voortvloeit uit de AVG en niet hoeft te worden overgenomen in dit ontwerp van besluit.

Op de zitting van 9 februari 2024 besliste het Kenniscentrum van de Gegevensbeschermingsautoriteit om voor dit ontwerp van besluit te verwijzen naar het standaardadvies nr. 65/2023 van 24 maart 2023 betreffende de redactie van normatieve teksten. Dit leidt niet tot verdere aanpassingen van het ontwerp van besluit.

Aan het ontwerp van besluit, zoals dat op 22 december 2023 principieel werd goedgekeurd, wordt tot slot nog een technische wijziging aangebracht. Aan het ontworpen artikel 3.59, §1, vierde lid,

wordt een zin toegevoegd, die lokale besturen de mogelijkheid biedt om de aanvraag via een beveiligd webformulier te laten gebeuren, dat vervolgens een automatische ontvangstmelding genereert (naar analogie met het conformiteitsattest).

## **2. INHOUD**

### **A. ALGEMENE TOELICHTING**

Dit ontwerp van besluit geeft uitvoering aan de nieuw ontworpen artikel 3.59 en 3.60 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarmee respectievelijk een uniform Vlaams kotlabel en een meldingsplicht wordt ingevoerd.

De (decretale) krachtlijnen van het kotlabel zijn als volgt:

- 1) Een gemeente kan ervoor kiezen om aan studenthuisvesting het Vlaams kotlabel toe te kennen. Een gemeente is daar geenszins toe verplicht. Als een gemeente daarvoor kiest, doet ze dat via het aannemen van een gemeentelijke verordening.
- 2) Het kotlabel geeft weer dat volgende normen zijn nageleefd:
  - a. De woningkwaliteitsnormen, waarvan de naleving blijkt uit een conformiteitsattest, en in voorkomend geval, de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers die een gemeente heeft opgelegd, waarvan de naleving kan blijken uit een ander bewijs van de gemeente;
  - b. De brandveiligheidsnormen, waarvan de conformiteit is terug te vinden in een brandweerattest of een attest van een brandtoezichter die werd aangewezen door de burgermeester;
  - c. Het aantal woongelegenheden is vergund of vergund geacht conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.
- 3) Om de uniformiteit te bewaren zullen gemeenten geen bijkomende vereisten voor de uitreiking of weigering van het Vlaams kotlabel kunnen vaststellen. Zodra bewezen is dat aan de normen, vermeld onder punt 2) is voldaan, moet het kotlabel worden uitgereikt.
- 4) De gemeente kan ervoor kiezen om het kotlabel op haar grondgebied te verplichten.
- 5) Los van het Vlaams kotlabel zou een gemeente ervoor kunnen kiezen om extra aspecten te controleren, zoals het EPC-attest, de binnenummering of studentvriendelijkheid. Die aspecten staan de uitreiking van het Vlaams kotlabel niet in de weg, maar de gemeente kan er wel op een sensibiliserende manier mee aan de slag gaan. De gemeente zal de gekozen criteria kunnen toevoegen aan VLOK, zodat ook deze criteria tezamen met de kotlabelcriteria consulteerbaar zijn. Het blijft immers belangrijk voor de transparantie van de eindgebruiker dat alle lokaal gebruikte criteria op één plek vindbaar zijn.

De Vlaamse Regering is gemachtigd om de aanvraagprocedure, de wijze van behandeling van de aanvragen en de wijze van toekenning van het kotlabel te regelen. Daarnaast bepaalt de Vlaamse Regering de geldigheidsduur van het label, het uitzicht van het label en de wijze van bekendmaking. De Vlaamse Regering kan eveneens nadere regels bepalen rond de gemeentelijke verordeningen. Tot slot werkt de Vlaamse Regering de meldingsplicht verder uit.

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

#### **Artikel 1**

Dit artikel vervangt een verwijzing naar de intussen opgeheven Vlaamse Wooncode door het corresponderende artikel uit de Vlaamse Codex Wonen in twee artikels van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen voor mantelzorgers en gebruikers.

## Artikel 2

Met dit artikel wordt een definitie van 'kotlabel' ingevoegd in het Besluit Vlaams Codex Wonen.

## Artikel 3

Dit artikel voegt een nieuw deel 12, dat bestaat uit vier artikels, toe aan boek 3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

### - Ontworpen artikel 3.58

Een gemeente die ervoor kiest om te werken met het uniform kotlabel, moet daar op grond van artikel 3.58, §1, uitdrukkelijk voor kiezen door een verordening aan te nemen. In dit ontwerpartikel wordt bepaald dat de gemeente die verordening ter kennis moet brengen van het agentschap Wonen in Vlaanderen. In VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) zal de gemeente de organisatieparameter 'kotlabel' aanzetten, maar dat brengt het agentschap nog niet rechtstreeks op de hoogte, omdat VLOK het agentschap niet verwittigt bij een wijziging van die parameters. De minister kan bepalen hoe die kennisgeving moet gebeuren.

### - Ontworpen artikel 3.59

Dit ontwerpartikel regelt de aanvraagprocedure, die zoveel als mogelijk gebaseerd wordt op de aanvraagprocedure voor het conformiteitsattest.

Het ontworpen eerste lid bepaalt wie het kotlabel kan aanvragen, namelijk de houder van het zakelijk recht of de onderverhuurder. Uiteraard kan ook eenieder die de houder van het zakelijk recht of de onderverhuurder geldig vertegenwoordigt, een kotlabel aanvragen. Te denken valt aan een makelaar of een rentmeester.

Dit ontwerpbesluit bepaalt niet dat de aanvraag verplicht via VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) moet verlopen. De minister wordt gemachtigd om de aanvraagprocedure nader te regelen.

Het ontworpen tweede en derde lid vermelden welke informatie de aanvrager bij zijn aanvraag moet voegen.

De burgemeester moet een ontvangstmelding bezorgen en beheert de aanvragen in VLOK. Hij moet met andere woorden verplicht gebruik maken van de procedure die VLOK voorziet.

Tot slot wordt het agentschap Wonen in Vlaanderen gemachtigd om het model voor het kotlabel vast te stellen.

### - Ontworpen artikel 3.60

Dit ontwerpartikel preciseert aan de hand van welke bewijsstukken het kotlabel kan worden afgeleverd. Voor elk criterium dat is opgesomd in artikel 3.59, §2, van de Vlaamse Codex Wonen, wordt bepaald welk attest voorhanden moet zijn:

- de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 3.1 van deze codex: een conformiteitsattest
- in voorkomend geval, de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen die de gemeenteraad kan opleggen conform artikel 3.2, eerste lid, 2°, van deze codex: een bewijs waaruit blijkt dat de studentenhuisvesting voldoet aan die strengere normen.
- de vereisten van brandveiligheid van woningen; een positief brandweeratstest of eventueel een positief rapport van een brandtoezichter, als de gemeente dat aanvaardt.
- het aantal woonegelegenheden is vergund of vergund geacht conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009: een bewijs dat het aantal woonegelegenheden vergund is, conform die codex.

Daarnaast wordt de geldigheidsduur van het kotlabel geregeld. Het kotlabel zal geen eigen geldigheidsduur hebben, maar wordt gekoppeld aan de onderliggende

bewijsstukken. Zodra een van die bewijsstukken vervalt, zal ook het kotlabel vervallen. Dreigt een van die bewijsstukken te vervallen, maar wordt er tijdig een nieuw toegekend, zal het kotlabel dus gewoon 'doorlopen' zonder onderbroken te zijn.

Tot slot wordt verduidelijkt dat de gemeenteraad bepaalt of zij een vergoeding voor de afgifte van het kotlabel aanrekent. De minister wordt gemachtigd om eventueel in een maximumbedrag te voorzien.

- Ontworpen artikel 3.61

Dit artikel werkt de meldingsplicht uit artikel 3.60 van de Vlaamse Codex Wonen verder uit en preciseert welke elementen precies moeten worden gemeld.

#### Artikel 4

Met dit artikel dat artikel 4.242 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wijzigt, wordt een lacune in de regelgeving over de huurdersbonden weggewerkt. Net zoals dit reeds het geval is bij de sociale verhuurders alsook bij de verhuurdersorganisaties is het belangrijk dat de toezichthouder het recht heeft om zich een kopie van alle administratieve stukken te laten overhandigen, ofwel ter plaatse, ofwel dat deze per post of digitaal opgestuurd worden naar de toezichthouder. Op die manier kan de toezichthouder effectief beschikken over de benodigde stukken voor het grondig uitvoeren van het beoogde onderzoek naar de goede werking van de actor of naar mogelijke malversaties in deze werking.

#### Artikel 5

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van dit besluit en van de bepalingen uit het decreet van 8 maart 2024 tot instelling van het kotlabel.

De bepalingen rond het kotlabel zullen in werking treden op de tiende dag na de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad.

De meldingsplicht treedt in werking op 1 januari 2026, aangezien daarvoor nog de nodige ICT-ontwikkelingen nodig zijn.

#### Artikel 6

Dit artikel behoeft geen toelichting.

## **3. BESTUURLIJKE IMPACT**

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

Het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK), het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen dat ook ter beschikking gesteld is van de lokale besturen, moet aangepast worden aan de voorgestelde wijzigingen, zodat lokale besturen de aanvragen in VLOK kunnen behandelen, maar ook eigenaars zullen op termijn een aanvraag via VLOK kunnen doen. Er werd hiervoor een high level-raming uitgevoerd met onderstaand resultaat.

Voor de ontwikkeling van het Leuvens kotlabel in VLOK sloot het agentschap Wonen in Vlaanderen reeds een samenwerkingsovereenkomst met de stad Leuven af. Daarin is bepaald dat de stad Leuven die ontwikkeling financiert, al is tegelijk de mogelijkheid voorzien dat de stad vergoed moet worden zodra de ontwikkelde functionaliteiten ook op Vlaams niveau zouden worden aangeboden. Aangezien met het ontwerpdecreet en dit ontwerpbesluit ervoor wordt gekozen om de kotlabelfunctionaliteit geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen van alle gemeenten en steden in Vlaanderen, is er op grond van de samenwerkingsovereenkomst aan de stad Leuven een vergoeding verschuldigd van 163K.

De specifieke uitwerking van het uniform kotlabel heeft evenwel tot gevolg dat er nog een aantal extra functionaliteiten ontwikkeld zullen moeten worden, die momenteel nog niet voorzien zijn in de huidige VLOK-applicatie. De ontwikkeling van die bijkomende functionaliteiten wordt high level als volgt geraamd:

- er moet een specifieke meldingsplicht voorzien worden voor studentenhuisvesting (147K) en de communicatie met de klant (405 K) moet digitaal kunnen gebeuren, eventueel via een QR code (16,2K);
- Er moet een ontsluiting van het kotlabel mogelijk zijn via een uitbreiding van de publieke geoservices (10K) en een (afzonderlijke) website (201 K). Het is de bedoeling om de strategie inzake de ontsluiting van het kotlabel af te stemmen met mogelijke afnemers zoals de woningpas, Geopunt, het vastgoedinformatieplatform en om de digitale communicatie af te stemmen op de behoeften van de burger.

Bovenstaande bedragen zijn een high level-raming en onder voorbehoud van verduidelijking van de gewenste functionaliteiten, hetgeen zal gebeuren via een voortraject dat werd opgestart in september 2023 en wordt opgeleverd in december 2023. Dat voortraject zal leiden tot een meer gedetailleerde analyse van de noodzakelijke aanpassingen, die nodig zijn om de communicatie met de aanvrager vlot te laten verlopen.

Het voorlopig geraamde bedrag van 944 k euro zal opgevangen worden binnen de reguliere kredieten van Wonen.

## B. ESR-TOETS

n.v.t.

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

n.v.t.

## D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Dit ontwerp van besluit dat voorziet in een uniform kotlabel heeft een impact op de lokale besturen, ongeacht of ze reeds in een kotlabel of uitbatingsvergunning voorzien. Tegelijk wordt de impact als beperkt ingeschat, ermee rekening houdend dat een gemeente er steeds zelf voor kiest om het Vlaams kotlabel al dan niet van toepassing te maken op haar grondgebied, alsook dat de meeste aspecten die tot op heden in een kotlabel of uitbatingsvergunning worden opgenomen, ondervangen worden door het uniform kotlabel: het conformiteitsattest; het brandweerattest; de vergunde toestand; de keuringsattesten kunnen deel uitmaken van de strengere veiligheids-en kwaliteitsnormen voor kamers, die een gemeente kan opleggen.

## **4. VERDER TRAJECT**

Na een tweede principiële goedkeuring zal het ontwerp van besluit ter 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 bijlage 10 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen voor mantelzorgers en gebruikers en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het Vlaamse kotlabel;
- 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 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