

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

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** - Ontwerp 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  
- Definitieve goedkeuring

## Samenvatting

Voorliggend ontwerpbesluit wijzigt enerzijds het subsidieluid van geconventioneerde verhuur en geeft anderzijds uitvoering aan het decreet van 8 maart 2024 tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur, 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 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 opmaken, 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 ontwerp 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 (zie VR 2023 2212 DOC.1914/1BIS);
- het begrotingsakkoord van 18 december 2023;
- het advies van de Raad van State nr. 75.853/3 van 5 april 2024 (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.1914/1BIS, DOC.1914/2BIS).

### **Het advies van de Raad van State**

Het advies van de Raad van State, nr. 75.853/3 werd op 5 april 2024 verkregen.

De Raad van State merkt op dat in de aanhef de laatst vermelde rechtsgrond dient te worden gecorrigeerd. De stellers van het ontwerp passen de aanhef aan naar artikel 24 van het decreet van 8 maart 2024 tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur.

De Raad van State stelt vast dat artikel 22 (thans artikel 23) moet worden aangepast zodat enkel de in artikel 24 van het decreet van 8 maart 2024 vermelde bepalingen in werking worden gesteld. De stellers van het ontwerp onderschrijven dit.

### **Andere wijzigingen**

Naast de aanpassingen naar aanleiding van het advies van de Raad van State vindt u hieronder een overzicht van wijzigingen die aan het ontwerpbesluit dat op 22 december 2023 principieel werd goedgekeurd, nog werden aangebracht:

- 1) In artikel 5.47/1, artikel 5.47/3, artikel 5.47/4, artikel 5.248, artikel 5.249, artikel 5.257 en artikel 5.258 wordt de verwijzing naar de eigen typehuurovereenkomst, vermeld in artikel 5.255/1, §3 rechtgezet (artikel 3, 4, 5, 8, 9, 14 en 15).
- 2) In artikel 5.47/1, §3 en artikel 5.47/3, §2 wordt voor de leesbaarheid telkens het vierde lid vervangen. Tevens wordt de subsidie voor de geconventioneerde huurwoningen die verhuurd worden via een gemeentelijk reglement niet langer bepaald op het moment van het sluiten van de huurovereenkomst, maar op het moment van de registratie van de huurprijs, vermeld in artikel 5.258, zesde lid (artikel 3 en 4).
- 3) In artikel 5.47/3 worden verder drie wijzigingen aangebracht.
  - In paragraaf 1, eerste lid, 3°, wordt het woord “kalenderdagen” vervangen door het woord “dagen”.
  - Aan paragraaf 1 wordt een lid toegevoegd, waarin wordt verduidelijkt dat de leeftijd van de omgevingsvergunning voor niet gerealiseerde projecten enkel gecontroleerd wordt op het ogenblik van de principiële subsidieaanvraag.
  - In paragraaf 2 wordt een verschrijving gecorrigeerd (artikel 4).
- 4) In artikel 5.47/4 §4 wordt de termijn waarbinnen het EPC bouw bezorgd moet worden, losgekoppeld van de datum van de omgevingsvergunning. Een private initiatiefnemer die een subsidieaanvraag indient voor een project dat al volledig bewoond kan worden, mag namelijk een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voorleggen die ouder is dan vijf jaar. Als de omgevingsvergunning ouder is dan vijf jaar zou de huidige voorwaarde met betrekking tot het EPC bouw niet kunnen worden vervuld (artikel 5).
- 5) In het ontworpen artikel 5.255/1 (artikel 13) worden volgende wijzigingen aangebracht:
  - Ten eerste wordt de datum van inwerkingtreding en (eventuele opheffing) van het gemeentelijk reglement en in voorkomend geval de eigen typehuurovereenkomst aangepast. Zo wordt bepaald dat het gemeentelijk reglement en de eigen

typehuurovereenkomst ten vroegste in werking kan treden na het verstrijken van het vernietigingstoezicht van de minister en er geen vernietiging is uitgesproken. Daarnaast wordt bepaald dat de opheffing van een gemeentelijk reglement ten vroegste uitwerking kan hebben na een maand dat het agentschap hiervan op de hoogte werd gesteld.

- Ten tweede wordt het woord “kalenderdagen” telkens vervangen door het woord “dagen”.
  - Ten derde kan een gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband, die een eigen typehuurovereenkomst wenst op te stellen, het ontwerpdocument versturen vanaf het ogenblik dat het ontwerp van het gemeentelijk reglement ter advies wordt voorgelegd aan de minister. Voorheen werd bepaald dat de eigen typehuurovereenkomst slechts kon worden overgemaakt als het gemeentelijk reglement reeds van toepassing is. Deze wijziging zorgt ervoor dat de verhuring van een geconventioneerde huurwoning onder een gemeentelijk reglement onmiddellijk kan gebeuren via de eigen typehuurovereenkomst. Op die manier wordt het administratieve proces vereenvoudigd voor de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de verhuurders.
  - Ten vierde wordt bepaald dat de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband de definitieve eigen typehuurovereenkomst moet bezorgen aan het agentschap en de datum moet melden vanaf wanneer het gebruik van de definitieve eigen typehuurovereenkomst verplicht is.
- 6) In ontworpen artikel 5.255/2 (artikel 13) worden de volgende wijzigingen aangebracht:
- De wijze van kandidaatstelling wordt gewijzigd. De persoon die zich kandidaat stelt, moet ook bevestigen dat hij behoort tot de bijzondere doelgroep die is opgenomen in de oproep tot kandidaatstelling.
  - Het agentschap rangschikt de kandidaatstellingen, vermeld in artikel 5.255, §2, tweede lid, na voorrang te verlenen aan de kandidaten die bevestigen dat ze behoren tot de bijzondere doelgroep.
  - Het principiële goedgekeurde vijfde lid in paragraaf 3 wordt geschrapt, omdat het een herhaling betreft van ontworpen artikel 5.255, §2, vijfde lid, 3°.
  - Gelet op het feit dat er voorrang wordt verleend aan de kandidaten die bevestigd hebben dat ze behoren tot de opgenomen bijzondere doelgroep, wordt de mogelijkheid geschrapt om een geconventioneerde huurwoning toe te wijzen aan de laagst gerangschikte afgewezen kandidaat.
- 7) De berekening van de huurprijs van een geconventioneerde huurwoning wordt aangepast. Hiervoor wordt artikel 5.254 (artikel 11) en artikel 5.258 aangepast (artikel 15):
- In het geval een verhuurder een geconventioneerde huurwoning verhuurt, na het plaatsen van een oproep tot kandidaatstelling, wordt de markthuurprijs berekend op het ogenblik van de plaatsing van die oproep tot kandidaatstelling. In dat geval verbindt de verhuurder zich ertoe om de geconventioneerde huurwoning te verhuren aan de huurprijs opgenomen in de oproep tot kandidaatstelling.
  - In het geval een verhuurder een geconventioneerde huurwoning toewijst zonder zich te baseren op een oproep tot kandidaatstelling, dient de verhuurder die een geconventioneerde huurwoning wil verhuren de huurprijs te registreren in het Woningportaal. De markthuurprijs wordt berekend op het ogenblik van de registratie van de huurprijs in het Woningportaal. In dat geval verbindt de verhuurder zich ertoe om de geconventioneerde huurwoning te verhuren aan de via het Woningportaal overgemaakte huurprijs.

## 2 INHOUD

### A. ALGEMENE TOELICHTING

In het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2023 legde de Vlaamse Regering, binnen de krijtlijnen 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 decreet van 8 maart 2024 tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur 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 kan zich richten tot de volgende bijzondere doelgroepen: 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 en de kandidaat die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden. De verhuurder bezorgt het agentschap een verantwoording van de keuze om te verhuren aan die welbepaalde bijzondere doelgroep. Iedere persoon kan zich kandidaatstellen, maar dient te bevestigen dat hij deel uitmaakt van die bijzondere doelgroep en wordt op de hoogte gebracht dat hij geweigerd kan worden door de verhuurder, als hij geen deel uitmaakt van de bijzondere doelgroep. Het agentschap rangschikt de kandidaatstellingen na voorrang te verlenen aan de kandidaten die bevestigen dat ze behoren tot de bijzondere doelgroep. Als er onvoldoende kandidaten zijn die tot de bijzondere doelgroep behoren, kan de verhuurder een geconventioneerde huurwoning toewijzen aan een kandidaat die niet tot de bijzondere doelgroep behoort. 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 de eerste registratie van de huurprijs, vermeld in artikel 5.258, zesde lid, van een geconventioneerde huurwoning uit het project.

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

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.

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, §3.

Verder wordt in de zesde paragraaf de termijn waarbinnen het EPC bouw moet 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.

Ten slotte wordt in paragraaf 7 de subsidieuitbetaling aangepast indien er een eigen typehuurovereenkomst als vermeld in artikel 5.255/1, §3, zal worden gebruikt.

#### 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, §3.

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).

Verder wordt bepaald dat indien het project van de private initiatiefnemer nog niet gerealiseerd is, de voorwaarde omtrent de leeftijd van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, wordt gecontroleerd op het ogenblik van de principiële subsidieaanvraag.

In paragraaf 2 wordt de schrijffout “markthuurpijs” gecorrigeerd naar “markthuurprijs”.

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 de eerste registratie van de huurprijs, vermeld in artikel 5.258, zesde lid, van een geconventioneerde huurwoning uit het project.

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

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

#### Artikel 5

In artikel 5.47/4 worden twee wijzigingen aangebracht.

In paragraaf 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, §3.

In de vierde paragraaf wordt de termijn waarbinnen het EPC bouw moet worden bezorgd, losgekoppeld van de datum van de omgevingsvergunning. Een private initiatiefnemer 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 subsidievoorwaarde met betrekking tot het EPC bouw niet kunnen worden vervuld.

#### 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, §3).

#### 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 gerichter kan inschrijven. Een snellere toewijzing biedt ook een voordeel voor de verhuurder omdat de administratieve last van de verhuurder vermindert.

#### Artikel 11

Middels deze aanpassing wordt het digitaal platform, het Woningportaal, uitgebreid met de functie om de huurprijzen van een geconventioneerde huurwoningen te registreren.

#### Artikel 12

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

Doorheen het artikel worden 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 verhuur 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 13

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, tweede lid en derde lid, 4° en §3, eerste lid, artikel 5.52/1, vierde lid en vijfde lid, 4° en zevende lid en artikel 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.

Als de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband een of meerdere deelgebieden heeft afgebakend in het gemeentelijk reglement, moet verhuurder van geconventioneerde huurwoningen bij de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband navragen of het gemeentelijk reglement op zijn geconventioneerde huurwoningen van toepassing is. Als het gemeentelijk reglement niet van toepassing is op de aangeboden woningen, doet de verhuurder een oproep tot kandidaatstelling via het Woningportaal conform artikel 5.255. Indien de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband geen beslissing neemt binnen een redelijke termijn, worden de geconventioneerde huurwoningen verhuurd na het plaatsen van een oproep tot kandidaatstelling op het Woningportaal. In het gemeentelijk reglement kan verduidelijkt worden op welke manier de verhuurder deze vraag moet stellen bij de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband.

Als slechts een gedeelte van de aangeboden geconventioneerde huurwoningen onder het deelgebied valt van het gemeentelijk reglement en de andere aangeboden geconventioneerde huurwoningen niet, zal de verhuurder respectievelijk het lokaal toewijzingskader en het Vlaams toewijzingskader moeten toepassen.

Het kandidaatstellings-, rangschikkings- en toewijzingsstelsel 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.

De gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband bepaalt de datum van inwerkingtreding van het gemeentelijke reglement. Die datum is ten vroegste de dag van het verstrijken van het vernietigingstoezicht van de minister, vermeld in paragraaf 2, derde of vierde lid. De gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband kan het gemeentelijk reglement opheffen. In dat geval brengt de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband het agentschap van de opheffing op de hoogte met een beveiligde zending. De gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband bepaalt de datum van opheffing van het reglement waarbij die datum niet eerder kan zijn dan een maand na de kennisgeving van de opheffing van het reglement aan het agentschap. In voorkomend geval dat een gemeente of intergemeentelijke samenwerkingsverband het gemeentelijk reglement opheft, geldt vanaf de datum van opheffing het Vlaams toewijzingskader.

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 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.

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 megedragen 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 decreet van 8 maart 2024 tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur 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 dagen 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 dagen 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 dagen eenmalig te verlengen met 15 dagen zolang de oorspronkelijk termijn van 45 dagen 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.

In de derde paragraaf wordt in de mogelijkheid voorzien voor gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden om naast een lokaal toewijzingskader 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. Dit kan ten vroegste op het ogenblik dat de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband een ontwerpreglement heeft bezorgd als vermeld in paragraaf 2, eerste lid. Het agentschap verstrekt een voorafgaand, niet-bindend advies over de typehuurovereenkomst binnen een termijn van vijfenveertig dagen, 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.

De gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband bezorgt aan het agentschap de definitieve eigen typehuurovereenkomst die gebruikt zal worden voor de verhuring van geconventioneerde huurwoningen. Tevens meldt de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband de datum vanaf wanneer de definitieve eigen typehuurovereenkomst zal worden gebruikt. Die datum is ten vroegste de datum van de inwerkingtreding van het reglement, vermeld in paragraaf 1, vierde lid.

Als de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband het gemeentelijk reglement opheft, kan de eigen typehuurovereenkomst niet langer gebruikt worden om geconventioneerde huurwoningen te verhuren. De opheffing van het gemeentelijk reglement heeft echter geen invloed op de lopende huurovereenkomsten. De verhuurder die een geconventioneerde huurwoning wenst te verhuren, dient vanaf de opheffing van het gemeentelijk reglement de typehuurovereenkomst opgenomen in bijlage 30 of bijlage 32, die bij dit besluit gevoegd zijn, te hanteren.

- **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 8 maart 2024 tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur, 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 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 verhuuring 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.

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.

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 deel uitmaken van de bijzondere doelgroep waarvoor het project bestemd is en bevestigen dat ze op de hoogte zijn dat de verhuurder hen kan weigeren als ze niet behoren tot de bijzondere doelgroep. Zo zullen in principe enkel personen uit de beoogde doelgroep zich kandidaat stellen.
- Op het ogenblik van de willekeurige rangschikking per type woning door het agentschap, vermeld in artikel 5.255, §2, tweede lid worden de kandidaten die bevestigd hebben dat ze behoren tot de in de oproep vermelde bijzondere doelgroep en de kandidaten die niet hebben bevestigd te behoren tot de bijzondere doelgroep in twee groepen verdeeld. Zowel de kandidaten die bevestigd hebben dat ze behoren tot de opgenomen bijzondere doelgroep als de kandidaten die niet bevestigd hebben te behoren tot de bijzondere doelgroep, worden elk apart op willekeurige wijze gerangschikt.
- De geconventioneerde huurwoningen worden eerst toegewezen aan de personen die bevestigd hebben dat ze behoren tot de bijzondere doelgroep. Verder wordt de reguliere stroom van het rangschikkingssysteem 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, kan de verhuurder een nieuwe selectielijst opvragen bij het agentschap die bestaat uit kandidaten, die mogelijks niet besvestigd hebben dat ze behoren tot de doelgroep. De verhuurder is echter niet verplicht om toe te wijzen aan een persoon die niet tot de bijzondere doelgroep behoort. 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 14

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 15

In artikel 5.258 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het eerste lid vervangen en er wordt een zesde lid aan toegevoegd.

Het eerste lid bepaalt het ogenblik dat de markthuurprijs wordt vastgesteld in de volgende drie gevallen:

- Als een private initiatiefnemer geconventioneerde huurwoningen verhuurt aan een woonmaatschappij of geconventioneerde verhuurorganisatie wordt de markthuurprijs bepaald op de dag van het sluiten van de hoofdhuurovereenkomst, die conform de typehoofdhuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 31, die bij dit besluit is gevoegd, is gesloten.
- Als een verhuurder een geconventioneerde huurwoning zal verhuren na het plaatsen van een oproep tot kandidaatstelling, wordt de markthuurprijs bepaald op de dag van het plaatsen van die oproep.
- Als een verhuurder een geconventioneerde huurwoning zal verhuren, zonder het plaatsen van een oproep tot kandidaatstelling, wordt de markthuurprijs bepaald op de dag van de registratie van de huurprijs in het Woningportaal.

In het zesde lid wordt bepaald dat:

- de verhuurder die een huurwoning zal toewijzen op basis van een oproep tot kandidaatstelling zich ertoe verbindt om de geconventioneerde huurwoning te verhuren aan de huurprijs opgenomen in die oproep tot kandidaatstelling.
- de verhuurder die een huurwoning zal toewijzen zonder zich te baseren op een oproep tot kandidaatstelling, verplicht is om de huurprijs te registreren die hij zal vragen aan de persoon met een geldig attest als vermeld in artikel 5.247, 2° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Volgens het Vlaams toewijzingskader is een oproep tot kandidaatstelling namelijk enkel verplicht voor de eerste verhuring van een geconventioneerde huurwoning. Het lokaal toewijzingskader sluit het Vlaams oproep- en rangschikkingssysteem volledig uit.

Als een verhuurder een oproep tot kandidaatstelling heeft geplaatst, maar er onvoldoende kandidaten zijn om een selectielijst te bezorgen als vermeld in artikel 5.255, §3, tweede lid, is de huurprijs

opgenomen in die oproep tot kandidaatstelling niet langer de verplicht te vragen huurprijs. Bij onvoldoende kandidaten moet verhuurder een nieuwe oproep tot kandidaatstelling plaatsen of de geconventioneerde huurwoning toewijzen zonder het plaatsen van een oproep tot kandidaatstelling. In het eerste geval wordt de huurprijs opnieuw vastgelegd op moment van het plaatsen van de oproep tot kandidaatstelling. In het tweede geval dient de verhuurder – alvorens de woning te verhuren – de huurprijs van de woning te registreren in het Woningportaal.

#### Artikel 16

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 17

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 18

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 stavingsstukken 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 19 en 20

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 21

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 22

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

#### Artikel 23

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van de opgesomde bepalingen in het decreet van 8 maart 2024 tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuurtot. De decreetsbepalingen en het artikel artikel 3, 1°, 2°, 4°, 5° en 7°, artikel 4, 2°, 6° en 8°, artikel 5, 1°, artikel 8 tot en met 10, artikel 12, 3° en 11°, artikel 13 en artikel 14, 1°, van dit besluit treden in werking op 13 mei 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.1914/1BIS).

## **4 VERDER TRAJECT**

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

## 5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit 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, te gelasten het voormelde ontwerp 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 te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

1. het goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. het advies van de Raad van State.