

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 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
 - Definitieve 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 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;
- 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 VR 2024 1503 DOC.0345/1);
- het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit nr. 65/2023 van 24 maart 2023 (zie VR 2024 1503 DOC.0345/1);
- het advies van de Raad van State nr. 75.915/3 van 16 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.1964/1, DOC.1964/2) en op 15 maart 2024 (VR 2024 1503 DOC.0345/1, DOC.0345/2).

Advies Raad van State

Het advies van de Raad van State, nr. 75.915/3 werd op 16 april 2024 verkregen.

De Raad van State merkt op dat in de aanhef de rechtsgrond dien te worden gecorrigeerd. De rechtsgrond voor artikel 6 van het ontwerp wordt geboden door artikel 5.65 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en niet door artikel 5.66/1 ervan, aangezien de ontworpen wijziging niet zozeer betrekking heeft op de regeling van de verwerking van persoonsgegevens, als wel op de regeling van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een bijzondere sociale lening. Om analoge redenen vindt artikel 7 van het ontwerp rechtsgrond in artikel 5.68 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 9 van het ontwerp in artikel 5.91 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De rechtsgrond voor artikel 13 van het ontwerp wordt specifiek geboden door artikel 4.42/1, § 3, derde lid, en door artikel 5.52/2, § 3, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De stellers van het ontwerp passen de aanhef aan.

De Raad van State is van oordeel dat, hoewel het procedé niet geheel kan worden afgekeurd wanneer de stilzwijgende beslissing in het voordeel van de betrokkene is, het procedé van de stilzwijgende beslissing vervat in het ontworpen artikel 5.47/1, §4, achtste en negende lid, artikel 5.47/1, §5, vijfde en zesde lid, artikel 5.47/1, §8, zevende en achtste lid, artikel 5.47/4, §1, achtste en negende lid, artikel 5.47/4, §2, zevende en achtste lid en artikel 5.47/6, zevende en achtste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 2, 3 en 4), een aantal nadelen bevat. Ten eerste is een stilzwijgende beslissing niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid, omdat een schriftelijke beslissing ontbreekt. Dat kan aanleiding geven tot bewijsproblemen. Bovendien wordt een stilzwijgende beslissing in beginsel niet op dezelfde wijze meegedeeld of bekendgemaakt als een uitdrukkelijk genomen beslissing. Dat heeft gevolgen voor de kenbaarheid en de aanvechtbaarheid ervan. Het procedé van de stilzwijgende beslissing houdt daardoor grotere risico's in voor de belangen van derden. Die kunnen immers op een impliciete, maar daarom niet minder verstrekkende wijze in het gedrang komen.

Ten tweede kan een stilzwijgende beslissing in strijd raken met het algemeen belang. Een stilzwijgende beslissing kan er mogelijk toe leiden dat impliciete beslissingen worden genomen zonder dat de belangen van alle betrokkenen zorgvuldig voorbereid en afgewogen worden.

Ten slotte is een stilzwijgende beslissing niet formeel gemotiveerd en dat kan de wettigheidscontrole ervan bemoeilijken.

De stellers van het ontwerp besluiten om de aanbeveling van de Raad van State bij het procedé van de stilzwijgende beslissing vervat in artikel 2, 3 en 4 van het ontwerpbesluit, niet te volgen aangezien de subsidieaanvrager of -genieter zijn beroep ingewilligd krijgt, bij stilzitten van het agentschap. Daarnaast zijn de stellers van het ontwerp van mening dat de aangehaalde nadelen niet onoverkomelijk zijn en kunnen worden aangepakt door middel van adequate communicatie- en transparantieprocedures.

De Raad van State is van mening dat in de ontwerpnota bij het ontworpen artikel 5.255/3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (thans artikel 13) onvoldoende wordt aangetoond dat er geen minder verregaande maatregelen mogelijk zijn die volstaan om de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking de kans te bieden om in eigen streek te blijven wonen. Ontworpen artikel 5.255/3 van het

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 biedt de mogelijkheid om geconventioneerde huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan kandidaten die de voorrang langdurige woonbinding genieten met de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt.

De stellers van het ontwerp menen dat de ontworpen regeling evenredig is ten aanzien van het nagestreefde doel.

De betaalbaarheid op de private huurmarkt wordt voornamelijk bereikt door middel van vraagondersteunende beleidsmaatregelen. Deze maatregelen hebben een relatief groot bereik, in die zin dat een veel groter aantal huishoudens gerechtigd is op een huurpremie in vergelijking met het aantal huishoudens van gesubsidieerde geconventioneerde huurwoningen. Bovendien worden de vraagondersteunende maatregelen toegekend zonder enige vereiste van lokale binding, wat de nodige flexibiliteit biedt aan de huurders om zich – al dan niet met ondersteuning - te huisvesten waar men wenst.

Daarnaast is het echter belangrijk op te merken dat huurtoelagen selectief zijn. Ze zijn gericht op de inkomenszwakkere huishoudens. De doelgroep dient immers dezelfde inkomens- en eigendomsvoorwaarden te respecteren als de doelgroep uit het sociale huurstelsel. Ook geldt er een grens voor wat betreft de huurprijs die de betrokkene maximaal mag betalen. Tegelijkertijd bieden de huurtoelagen slechts een afgelijnd voordeel. Zo bedroeg de huurpremie in 2023 gemiddeld ongeveer 200 euro per maand. Zeker in lokale huurmarkten met een sterke concurrentie, betekent het voorgaande dat inkomenszwakke, lokale huishoudens zelfs met een huurtoelage nog steeds een risico lopen te worden verdrongen door huishoudens met sterkere inkomensprofielen. Wanneer verschillende kandidaat-huurders zich aandienen, zal een verhuurder namelijk de keuze maken voor de meest solvabele kandidaat.

In het licht van deze overwegingen blijft het stimuleren van vraagondersteuning via huurtoelagen een cruciale, prioritaire pijler om betaalbaarheid te bevorderen. Echter, om eventuele verdringingseffecten aan te pakken, wordt voorzien dat gemeenten aanvullende maatregelen kunnen treffen, met name het stimuleren van een gesubsidieerd aanbod aan geconventioneerde huurwoningen waarvoor kandidaten met een langdurige woonbinding voorrang krijgen.

Kortom, door voor te bouwen op het bestaande instrumentarium (huurtoelagen) en deze aan te vullen met gericht aanbodbeleid, kan een gebalanceerde aanpak worden gerealiseerd die de betaalbaarheid op de private huurmarkt bevordert, een rem zet op de sociale verdringing en in zijn globaliteit toch het flexibele karakter van de private huurmarkt vrijwaart.

De Raad van State merkt op dat het ontworpen artikel 5.255/3, §3, derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan worden weggelaten. De eerste zin komt neer op een parafrasering van artikel 5, lid 1, c), van de AVG, en moet dan ook worden weggelaten. Ook de tweede zin van dat derde lid kan beter worden weggelaten, aangezien de omstandigheid dat de verwerking noodzakelijk is voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen, weliswaar een voorwaarde is voor de rechtmatigheid van de verwerking (artikel 6, lid 1, e), van de AVG), maar niet zonder meer kan worden vastgesteld bij een rechtsregel. De stellers van het ontwerp passen het ontworpen artikel 5.255/3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 hierop aan.

Andere aanpassingen

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 15 maart 2024 principieel werd goedgekeurd, nog werden aangebracht:

- 1) Er wordt een nieuw artikel 11 ingevoegd dat artikel 5.255/1 wijzigt. Middels deze wijziging wordt verduidelijkt dat de in het gemeentelijk reglement bepaalde voorrangregel voor lokale binding niet noodzakelijk dient overeen te stemmen met de voorrang langdurige woonbinding, vermeld in artikel 5.255/3, §1, eerste lid.

- 2) Er wordt een nieuw artikel 12 ingevoegd dat artikel 5.255/2 wijzigt. Middels deze wijziging wordt bepaald welke voorrang eerst geldt bij een oproep tot kandidaatstelling gericht tot een bijzondere doelgroep in een gemeente waar de voorrang langdurige woonbinding geldt.
- 3) Om na te gaan of een geconventioneerde huurwoning wordt verhuurd, worden ook gegevens verwerkt in het centraal woningregister. Daarom wordt de principieel goedgekeurde wijziging hieromtrent niet langer voorgesteld in het artikel 5.257, vijfde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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^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 ontwerp 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 ontwerp 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 subsidiegeenier, 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

Middels deze aanpassing wordt verduidelijkt dat de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband een voorrang lokale binding kan vaststellen, die mag afwijken van de voorrang langdurige woonbinding vermeld in artikel 5.255/3, §1, eerste lid. De lokale bindingsregel kan naast woonbinding, ook andere lokale bindingen inhouden, zoals het verlenen of krijgen van mantelzorg, werklocatie of schoolgaande kinderen.

Artikel 12

Aan artikel 5.255/2, §3 wordt een zesde lid toegevoegd, waarin wordt verduidelijkt welke kandidaat voorrang krijgt als een oproep tot kandidaatstelling gericht is tot een bijzondere doelgroep en de geconventioneerde huurwoningen gelegen zijn in een gemeente waar de voorrang langdurige woonbinding, vermeld in artikel 5.255/3, §1, door de gemeente is geactiveerd.

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 in vier groepen verdeeld:

- De kandidaten die bevestigd hebben dat ze behoren tot de bijzondere doelgroep opgenomen in de oproep tot kandidaatstelling en die genieten van de voorrang langdurige woonbinding worden willekeurig gerangschikt.
- De kandidaten die bevestigd hebben dat ze behoren tot de bijzondere doelgroep opgenomen in de oproep tot kandidaatstelling en die niet genieten van de voorrang langdurige woonbinding worden willekeurig gerangschikt.
- De kandidaten die niet bevestigd hebben dat ze behoren tot de bijzondere doelgroep opgenomen in de oproep tot kandidaatstelling en die genieten van de voorrang langdurige woonbinding worden willekeurig gerangschikt.
- De kandidaten die niet bevestigd hebben dat ze behoren tot de bijzondere doelgroep opgenomen in de oproep tot kandidaatstelling en die niet genieten van de voorrang langdurig woonbinding worden willekeurig gerangschikt.

De verhuurder wijst de geconventioneerde huurwoning eerst toe aan de laagst gerangschikte kandidaat die bevestigd dat hij behoort tot de bijzondere doelgroep en die geniet van de voorrang langdurige woonbinding. Zodra er geen kandidaten meer zijn, wijst de verhuurder de woningen toe aan het laagste rangnummer van de kandidaten die bevestigen dat ze behoren tot de bijzondere doelgroep, maar niet genieten van de voorrang langdurige woonbinding. Als er echter onvoldoende kandidaten zijn die tot de bijzondere doelgroep behoren, kan de verhuurder ervoor kiezen om de geconventioneerde huurwoning toe te wijzen aan een persoon die niet behoort tot de bijzondere doelgroep. Eerst moet hij de geconventioneerde huurwoning aanbieden aan kandidaten die genieten van de voorrang langdurige woonbinding en als die kandidatenlijst is uitgeput, kan de verhuurder de geconventioneerde huurwoning aanbieden aan de kandidaten die onder geen enkele voorrangregel vallen. De verhuurder heeft evenwel het recht om kandidaten te weigeren als ze niet behoren tot de bijzondere doelgroep opgenomen in de oproep tot kandidaatstelling.

Artikel 13

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 voorrangsregeling wordt slechts toegepast op de categorie van personen die in aanmerking komen om een huurrecht te verwerven op een geconventioneerde huurwoning. De voorrangsregeling wordt met andere woorden enkel toegepast op personen die als "woonbehoefstig" worden gekwalificeerd, dat wil zeggen wier inkomen onder een bepaalde grens ligt en die voldoen aan bepaalde voorwaarden inzake onroerend bezit. Het is slechts binnen die sociaal kwetsbare groep dat voorrang wordt gegeven aan de plaatselijke bevolking. De voorrangsregeling wordt pas toegepast na de inkomenstoets en de controle op onroerend bezit. Is het inkomen van de betrokkene te hoog of bezit hij reeds een woning of bouwgrond, dan komt deze persoon niet in aanmerking om een geconventioneerde woning te huren en vindt de voorrangsregeling dus ook geen toepassing. De gemeenten zullen worden aangemoedigd om in voldoende betaalbaar woonaanbod te voorzien.

De maatregel is proportioneel omdat:

1. het een optionele maatregel betreft. Dit waarborgt flexibiliteit en past zich aan de lokale omstandigheden aan. Het is de gemeente die ervoor opteert om de voorrangsregel 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. Dit is een evenredige voorwaarde om de langdurige woonbinding te beoordelen.

5. de betaalbaarheid op de private huurmarkt wordt voornamelijk bereikt door middel van vraagondersteunende beleidsmaatregelen. Ze hebben een groter bereik, maar huurtoelagen zijn gericht op de inkomenszwakste huishoudens en bieden een beperkt voordeel. Om mogelijke tekortkomingen aan te pakken, kunnen gemeenten aanvullende maatregelen treffen, zoals het activeren van de langdurige woonbinding voor kandidaten. Dit zou een aanvullende, maar minder verregaande maatregel zijn die gericht is op het verminderen van verdringing en het versterken van de positie van lokale inwoners op de private huurmarkt.
6. De maatregel heeft verschillende doelstellingen, waaronder het behouden van lokale huisvestingsmogelijkheden, het verhogen van het draagvlak voor betaalbare huisvesting, en het aanmoedigen van aangrenzende gemeenten om hun verantwoordelijkheid te nemen voor het voorzien in een voldoende betaalbaar woonaanbod.

Al deze voorwaarden worden beschreven als pertinent en evenredig, omdat ze gericht zijn op het bereiken van legitieme doelstellingen, zoals het ondersteunen van lokale inwoners bij het vinden van een betaalbare en kwaliteitsvolle woning en het voorkomen van sociale verdringing, terwijl ze ook openheid behouden voor andere kandidaten.

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 artikel 5.253, 1^o (gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2024), in zijn oproep tot kandidaatstelling enkel woningen opnemen die in dezelfde gemeente liggen. 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 gebruikmaken van het

Woningportaal om een oproep tot kandidaatstelling te plaatsen. Het oproepsysteem werd in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2024 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 14

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 15

Deze aanpassing betreft de rechtzetting van een verwijzing.

Artikel 16

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 17

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 18 tot en met 23

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 24

Artikel 13 en 14 van dit besluit treden in werking op 15 september 2024.

Artikel 25

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

Na de 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 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;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde 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, 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.