

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

# NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

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

## Samenvatting

Met het decreet van 8 maart 2024 tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur wordt een uniform kotlabel ingevoerd waarmee de studentensteden aan de slag kunnen. Met dit ontwerp van besluit wordt het kotlabel verder uitgewerkt.

## 1. SITUERING

### A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen.

Inhoudelijke structurelement 3: Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

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

### B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

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

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

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

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

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

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

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

Op 29 maart 2024 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van besluit een tweede keer principieel goed (VR 2024 2903 DOC.0418/2).

Op 2 mei 2024 bracht de Raad van State advies nr. 76.047/3 uit over het bijgevoegde ontwerp van besluit. De Raad van State stemt in met de aangevoerde rechtsgronden, maar formuleert een drietal opmerkingen:

- Er is geen rechtsgrond voor het ontworpen artikel 3.60, derde lid, naar luid waarvan de gemeenteraad een vergoeding kan vaststellen om een aanvraag van een kotlabel te laten behandelen, maar de minister bevoegd voor het woonbeleid gemachtigd is om een maximale vergoeding vast te stellen. De machtiging aan de gemeente is bovendien overbodig, aangezien de gemeenten uit artikel 173 van de Grondwet rechtstreeks het recht putten om een retributie ter vergoeding van een door hen geleverde dienst in te voeren ten behoeven van zichzelf, zonder dat daarvoor een uitdrukkelijke decretale machtiging is vereist. De machtiging aan de minister om een maximale vergoeding vast te stellen, daarentegen, houdt een beperking in van de bevoegdheid van de gemeenteraad om een retributie in te voeren, waarvoor overeenkomstig artikel 173 van de Grondwet een decretale grondslag is vereist. Een dergelijke grondslag is thans niet voorhanden, zodat die machtiging aan de minister moet worden weggelaten uit het ontwerp. Dit neemt overigens niet weg dat de bevoegdheid van de gemeenteraad om een vergoeding vast te stellen om een aanvraag van een kotlabel te behandelen sowieso is beperkt, vermits het aldus vastgestelde bedrag een louter vergoedend karakter moet hebben, zodat er een redelijke verhouding moet bestaan tussen de kostprijs of de waarde van de verstrekte dienst en het bedrag dat de heffingsplichtige verschuldigd is. De ontwerpbepaling wordt dan ook geschrapt.
- Artikel 3.60 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 biedt rechtsgrond voor het ontworpen artikel 3.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, maar de Raad merkt terecht op dat de inwerkingtreding van beide bepalingen niet op elkaar zijn afgestemd. Luidens artikel 5, tweede lid, van het ontwerp zal artikel 15 van het decreet van 8 maart 2024, dat het voormelde artikel 3.60 invoegt in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in werking treden op 1 januari 2026. Uit het eerste lid van dat artikel 5 vloeit daarentegen voort dat het te nemen besluit, en dus ook artikel 3 ervan met het ontworpen artikel 3.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in werking treedt op de tiende dag na de bekendmaking van het te nemen besluit in het Belgisch Staatsblad. Het ontworpen artikel 3.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan evenwel niet in werking treden vóór artikel 3.60 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat er rechtsgrond voor biedt. In plaats van de inwerkingtredingsbepalingen op elkaar af te stemmen, geven de stellers van het ontwerp er de voorkeur aan om de decretale grondslag van de zogenaamde meldingsplicht voorlopig niet in werking te doen treden en om het ontworpen artikel 3.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 te schrappen. Naar aanleiding van de lopende implementatie van het kotlabel en de meldingsplicht heeft het agentschap Wonen in Vlaanderen een gebruikersonderzoek laten uitvoeren en daaruit komt naar voren dat de meldingsplicht in zijn huidige vorm bezwaren oproept en moeilijk handhaafbaar blijkt door de lokale besturen. Het is daarom aangewezen de meldingsplicht nader te bekijken. Lokale besturen blijven evenwel de mogelijkheid hebben om het kotlabel op hun grondgebied te verplichten, zodat zij desgewenst zelf een vorm van monitoring en meldingsplicht kunnen opstarten.
- Tot slot merkt de Raad van State op dat voor artikel 4 van het ontwerpbesluit een beroep kan worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid, in samenhang gelezen met de artikelen 4.71, eerste lid, en artikel 4.81 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In de aanhef wordt artikel 4.71, eerste lid, toegevoegd.

## 2. INHOUD

### A. ALGEMENE TOELICHTING

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

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

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

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

### B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELN

#### Artikel 1

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

#### Artikel 2

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

#### Artikel 3

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

- Ontworpen artikel 3.58  
Een gemeente die ervoor kiest om te werken met het uniform kotlabel, moet daar op grond van artikel 3.58, §1, uitdrukkelijk voor kiezen door een verordening aan te nemen. In dit ontwerpartikel wordt bepaald dat de gemeente die verordening ter kennis moet brengen van het agentschap Wonen in Vlaanderen. In VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) zal de gemeente de organisatieparameter 'kotlabel' aanzetten, maar dat brengt het agentschap nog niet rechtstreeks op de hoogte, omdat VLOK het agentschap niet verwittigt bij een wijziging van die parameters. De minister kan bepalen hoe die kennisgeving moet gebeuren.
  
- Ontworpen artikel 3.59  
Dit ontwerpartikel regelt de aanvraagprocedure, die zoveel als mogelijk gebaseerd wordt op de aanvraagprocedure voor het conformiteitsattest.  
Het ontworpen eerste lid bepaalt wie het kotlabel kan aanvragen, namelijk de houder van het zakelijk recht of de onderverhuurder. Uiteraard kan ook eenieder die de houder van het zakelijk recht of de onderverhuurder geldig vertegenwoordigt, een kotlabel aanvragen. Te denken valt aan een makelaar of een rentmeester.  
Dit ontwerpbesluit bepaalt niet dat de aanvraag verplicht via VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) moet verlopen. De minister wordt gemachtigd om de aanvraagprocedure nader te regelen.  
Het ontworpen tweede en derde lid vermelden welke informatie de aanvrager bij zijn aanvraag moet voegen.  
De burgemeester moet een ontvangstmelding bezorgen en beheert de aanvragen in VLOK. Hij moet met andere woorden verplicht gebruik maken van de procedure die VLOK voorziet.  
Tot slot wordt het agentschap Wonen in Vlaanderen gemachtigd om het model voor het kotlabel vast te stellen.
  
- Ontworpen artikel 3.60  
Dit ontwerpartikel preciseert aan de hand van welke bewijsstukken het kotlabel kan worden afgeleverd. Voor elk criterium dat is opgesomd in artikel 3.59, §2, van de Vlaamse Codex Wonen, wordt bepaald welk attest voorhanden moet zijn:
  - o de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 3.1 van deze codex: een conformiteitsattest
  - o in voorkomend geval, de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen die de gemeenteraad kan opleggen conform artikel 3.2, eerste lid, 2°, van deze codex: een bewijs waaruit blijkt dat de studentenhuysvesting voldoet aan die strengere normen.
  - o de vereisten van brandveiligheid van woningen; een positief brandweeratstest of eventueel een positief rapport van een brandtoezichter, als de gemeente dat aanvaardt.
  - o het aantal woongelegenheden is vergund of vergund geacht conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009: een bewijs dat het aantal woongelegenheden vergund is, conform die codex.

Daarnaast wordt de geldigheidsduur van het kotlabel geregeld. Het kotlabel zal geen eigen geldigheidsduur hebben, maar wordt gekoppeld aan de onderliggende bewijsstukken. Zodra een van die bewijsstukken verval, zal ook het kotlabel vervallen. Dreigt een van die bewijsstukken te vervallen, maar wordt er tijdig een nieuw toegekend, zal het kotlabel dus gewoon 'doorlopen' zonder onderbroken te zijn.

#### Artikel 4

Met dit artikel dat artikel 4.242 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wijzigt, wordt een lacune in de regelgeving over de huurdersbonden weggewerkt. Net zoals dit reeds het geval is bij de

sociale verhuurders alsook bij de verhuurdersorganisaties is het belangrijk dat de toezichthouder het recht heeft om zich een kopie van alle administratieve stukken te laten overhandigen, ofwel ter plaatse, ofwel dat deze per post of digitaal opgestuurd worden naar de toezichthouder. Op die manier kan de toezichthouder effectief beschikken over de benodigde stukken voor het grondig uitvoeren van het beoogde onderzoek naar de goede werking van de actor of naar mogelijke malversaties in deze werking.

#### Artikel 5

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

De bepalingen rond het kotlabel zullen in werking treden op 1 januari 2025.

#### Artikel 6

Dit artikel behoeft geen toelichting.

### **3. BESTUURLIJKE IMPACT**

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

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

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

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

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

Bovenstaande bedragen zijn een high level-raming en onder voorbehoud van verduidelijking van de gewenste functionaliteiten, hetgeen zal gebeuren via een voortraject dat werd opgestart in september 2023 en wordt opgeleverd in december 2023. Dat voortraject zal leiden tot een meer

gedetailleerde analyse van de noodzakelijke aanpassingen, die nodig zijn om de communicatie met de aanvrager vlot te laten verlopen.

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

## **B. ESR-TOETS**

n.v.t.

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

n.v.t.

## **D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN**

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

## **4. VERDER TRAJECT**

Na de definitieve goedkeuring zal het besluit gepubliceerd worden 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 bijlage 10 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen voor mantelzorgers en gebruikers en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het Vlaamse kotlabel;
- 2° de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Matthias DIEPENDAELE