

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
- principiële goedkeuring

Samenvatting

Dit ontwerp van decreet voert een aantal nieuwe verplichtingen in voor kandidaat-huurders en sociale huurders met het oog op een betere activering en toeleiding naar de arbeidsmarkt. Sinds 1 januari 2023 moeten sociale huurders met arbeidspotentieel zich inschrijven bij VDAB. De huidige bepalingen gelden voor niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel tot de leeftijd van 64 jaar, met uitzondering van huurders die niet kunnen werken wegens arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of erkende handicap en huurders die uitkeringsgerechtigd zijn en voor wie een uitzondering geldt in het kader van billijkheidsredenen. De huidige verplichting beperkt zich tot een inschrijvingsverplichting. De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan sociale huurders die zich weigeren in te schrijven.

Dit ontwerp van decreet breidt de doelgroep en reikwijdte van de verplichting uit met het oog op een maximale toeleiding naar de arbeidsmarkt. Niet-beroepsactieve sociale huurders en kandidaat-huurders met arbeidspotentieel zullen verplicht zijn zich in te schrijven bij VDAB en beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. Het ontwerp van decreet geeft vorm aan deze verplichting en voorziet een sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging voor sociale huurders of kandidaat-huurders die aanhoudend hun medewerking aan acties en dienstverlening van VDAB weigeren te verlenen.

In de vorige legislatuur werd de taalkennisvereiste voor sociale huurders opgetrokken tot minimaal niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Deze verplichting geldt voor huurders die sinds 1 januari 2023 een sociale woning betrekken, met een termijn van twee jaar om het vereiste niveau te behalen. Het minimaal niveau wordt verder verhoogd naar mondeling niveau B1. Een gedegen taalkennis bevordert de maatschappelijke integratie, de participatie op de arbeidsmarkt en de sociale mobiliteit.

Van woonmaatschappijen wordt verwacht dat zij actief meewerken aan de bestrijding van domiciliefraude en het opsporen van niet-aangegeven onroerend bezit in het buitenland. Zij worden verplicht te rapporteren over hoe ze domiciliefraude aanpakken en hoe ze beroep doen op de private en publieke partners voor het nagaan van het onroerend bezit in het buitenland. Bovendien worden de bewijsinstrumenten voor het opsporen van domiciliefraude uitgebreid met gegevens over afvalophaling. Deze gegevens zijn niet op zich doorslaggevend, maar vormen een aanvullend element binnen een bredere bewijsvoering.

Er is een aanpassing aan de middelentoets. Die geldt alleen als een wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner binnen één jaar na de start van de huurovereenkomst bij de huurder komt inwonen. Zo blijft de middelentoets een inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde, zonder de huurder te ontmoedigen om te sparen, terwijl ontwijkingsstrategieën worden vermeden.

Er wordt een decretale basis ingeschreven voor het centraal verzamelen en verwerken van informatie over de huurders van sociale woningen en het verhuurproces. Die informatie wordt een belangrijk beleidsinstrument voor Wonen in Vlaanderen: het zal beleidsvragen helpen beantwoorden en statistische analyses mogelijk maken voor uiteenlopende doeleinden. Daarnaast maakt het gerichte en actuele gegevens toegankelijker, wat bijdraagt aan een betere afstemming tussen beleidsdomeinen en een meer geïntegreerd woonbeleid. Het register zal ook gebruikt worden om informatie bij te houden over de sociale huurders die verband houdt met de verplichting tot inschrijving bij VDAB als werkzoekende en de verplichting om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. Met die informatie kan worden overgegaan tot slot wordt het register ook gebruikt voor de uitvoering van de controle en sanctionering door het agentschap Wonen in Vlaanderen en de verhuurder in het kader van deze verplichtingen.

Daarnaast wordt de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op meerdere punten aangepast om de woningkwaliteit verder te versterken. Zo kan een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring voortaan enkel worden opgeheven na toestemming van de wooninspecteur of nadat de herstellvordering is uitgevoerd. Er komt ook een regeling om oneigenlijke beroepen in deze procedures te vermijden. Er wordt voorzien in de mogelijkheid om een besluit van overbewoning op verzoek te laten opheffen. Tot slot worden het renovatieadvies en de renovatiebegeleiding ingevoerd als ondersteunende maatregelen in de aanloop naar de verplichting van het conformiteitsattest. Hiermee worden verhuurders gestimuleerd om al vóór de verplichting de nodige renovatiewerken uit te voeren en een conformiteitsattest aan te vragen. Tegelijk wordt er voldoende capaciteit opgebouwd om woningcontroles uit te voeren in de periode voorafgaand aan het verplichte attest.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK

STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld wonen en beleidsveld werk.

1. Activering van sociale (kandidaat-) huurders

Uit de Woonsurvey 2023¹ blijkt dat ongeveer een derde van de huurders van sociale huurwoningen (32%) is tewerkgesteld, een percentage dat aanzienlijk lager ligt dan de tewerkgestelden bij de private huurders (61%).

Een bevraging van het agentschap Wonen in Vlaanderen in de zomer van 2023 bij de woonmaatschappijen bevestigde deze verhouding. Aan de woonmaatschappijen werd gevraagd om

¹ de Smalen, D., & Van den Broeck, K. (2025). Wonen in Vlaanderen anno 2023. Steunpunt Wonen, 183 p.

te rapporteren over hoeveel sociale huurders al dan niet voldeden aan de huurdersverplichting waarbij huurders met arbeidspotentieel zich dienen in te schrijven bij de VDAB. Wat de arbeidsmarktpositie van sociale huurders betreft, kon op basis van de bevraging geconcludeerd worden dat:

- 27% beroepsactief is;
- 21% niet-beroepsactief is, maar wel arbeidspotentieel heeft. Hiervan is 9% reeds ingeschreven als werkzoekende bij de VDAB, 12% (nog) niet;
- 34% gepensioneerd is;
- 15% arbeidsongeschikt of ernstig gehandicapt is;
- 3% een leefloon ontvangt.

In absolute termen werden met deze bevraging 164.501 sociale huurders gecontroleerd, waaruit blijkt dat in totaal 33.354 sociale huurders wel arbeidspotentieel hebben, maar niet werken. Een op vijf sociale huurders is dus op arbeidsgeschikte leeftijd en heeft potentieel om te werken, maar werkt niet.

In 2024 publiceerde het Steunpunt Wonen een rapport inzake de 'arbeidsmarktpositie van sociale huurders'², waarin de algemene vaststelling dat de sociale huursector veel werkloze en arbeidsongeschikte/langdurig zieke personen telt, wordt bevestigd. Ook het aandeel sociale huurders die huisman of huisvrouw zijn en dus niet op zoek zijn naar werk is opvallend hoger dan bij private huurders en eigenaars. De grootste verklaring voor een lager aandeel werkenden vinden de onderzoekers in het opleidingsniveau van sociale huurders. 59% van de sociale huurders heeft geen diploma hoger secundair, waar dit bij de eigenaars en private huurders respectievelijk 25% en 32% bedraagt. In het rapport wordt ook gewezen op de samenhang tussen de pendelafstand en het opleidingsniveau. Kortgeschoolde sociale huurders leggen over het algemeen kortere pendelafstanden af, zijn minder geneigd om te verhuizen en zoeken minder snel werk met langere pendelafstanden. Sociale huurders wonen over het algemeen ook verder van openbaar vervoer wat de mogelijkheid om langere pendelafstanden af te leggen kan belemmeren.

Het onderzoek stelde verschillende verklarende analysemodellen op om het zuivere effect van sociale huur op de arbeidsmarktpositie in Vlaanderen te meten. Deze analyses op basis van survey-data (EU-SILC) tonen aan dat werkloze sociale huurders in Vlaanderen 26% minder kans hebben op de transitie naar werk dan werkloze private huurders. Dit verschil is statistisch significant en geldt dus ongeacht het niveau van de andere variabelen in de regressieanalyse. Het gevonden verschil valt mogelijk te verklaren door de inactiviteitsheidsval (in de sociale huur) en/of door de lagere huurprijs van sociale huurders. Het grootste zuivere effect op de transitiekans naar werk werd gevonden voor het opleidingsniveau. Het bezit van een diploma hoger onderwijs vergroot de kans op werk met 215% tegenover lager onderwijs als hoogst behaalde diploma.

In dit ontwerpdecreet worden gerichte maatregelen voorgesteld om sociale (kandidaat-)huurders maximaal toe te leiden naar de arbeidsmarkt en zo de zelfredzaamheid en emancipatie van deze doelgroep te versterken. Hiervoor wordt de huidige verplichting tot inschrijving voor sociale huurders uitgebreid met een verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt en wordt de doelgroep uitgebreid. Wanneer sociale huurders of kandidaat-huurders aanhoudend hun medewerking aan een traject naar werk weigeren, volgt een sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging. Deze maatregel kan het hierboven beschreven effect van de inactiviteitsval voor sociale huurders verkleinen.

² Cochez, L., Heylen, K. & Vastmans, F. (2024). Arbeidsmarktpositie sociale huurders. Leuven: Steunpunt Wonen, 98 p.

Verplichte inschrijving als werkzoekende bij VDAB en beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt

- De kandidaat-huurder

Er wordt een verplichting ingevoerd voor kandidaat-huurders om zich in te schrijven bij VDAB en beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. De verplichting geldt voor niet-werkende kandidaat-huurders tot ze pensioengerechtigd zijn. Een niet-werkende kandidaat-huurder is een kandidaat-huurder die niet op een legale manier als werknemer in loondienst of als ambtenaar werkt of een zelfstandige activiteit uitoefent, of die op een legale manier minder dan halftijds als werknemer in loondienst of als ambtenaar werkt of een zelfstandige activiteit uitoefent. In het ontwerpdecreet wordt duidelijk bepaald wie wordt beschouwd als niet-beroepsactieve persoon, en dus ook wie niet. Het gaat daarbij om categorieën die om een aantal redenen niet meer geacht worden te werken (b.v. pensioengerechtigden), of niet kunnen werken (b.v. personen met een primaire arbeidsongeschiktheid/ invaliditeit). Het ontwerpdecreet bepaalt eveneens wie wordt geacht te hebben voldaan aan de verplichtingen, b.v. omdat de persoon reeds een inschrijvings- en beschikbaarheidsverplichting heeft vanuit andere regelgeving. Deze verplichtingen zijn van toepassing van zodra iemand zich inschrijft in het centraal inschrijvingsregister voor een sociale huurwoning.

Onder het begrip “kandidaat-huurder” wordt de persoon verstaan die ingeschreven is in het centraal inschrijvingsregister en die de huurovereenkomst, op het moment van toewijzing van een sociale huurwoning, als huurder zal ondertekenen. Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder en zullen als dusdanig moeten voldoen aan de nieuwe verplichtingen die gelden voor kandidaat-huurders.

Door kandidaat-huurders toe te leiden naar de VDAB zal ook deze groep niet-beroepsactieve burgers gemotiveerd en begeleid worden om stappen te zetten richting de arbeidsmarkt, en dit reeds tijdens de wachtperiode voor de sociale huurwoning. Door kandidaat-huurders te activeren, wordt economische zelfstandigheid, maatschappelijke participatie en sociale mobiliteit gestimuleerd.

- De sociale huurder

Voor sociale huurders wordt de bestaande inschrijvingsverplichting uitgebreid met de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt. De verplichting geldt voor niet-werkende huurders tot ze pensioengerechtigd zijn. Een niet-werkende huurder is een huurder die niet op een legale manier als werknemer in loondienst of als ambtenaar werkt of een zelfstandige activiteit uitoefent, of die op een legale manier minder dan halftijds als werknemer in loondienst of als ambtenaar werkt of een zelfstandige activiteit uitoefent. In het ontwerpdecreet wordt duidelijk bepaald wie wordt beschouwd als niet-beroepsactieve persoon, en dus ook wie niet. Het gaat daarbij om categorieën die om een aantal redenen niet meer geacht worden te werken (b.v. pensioengerechtigden), of niet kunnen werken (b.v. personen met een primaire arbeidsongeschiktheid/ invaliditeit). Het ontwerpdecreet bepaalt eveneens wie wordt geacht te hebben voldaan aan de verplichtingen, b.v. omdat de persoon reeds een inschrijvings- en beschikbaarheidsverplichting heeft vanuit andere regelgeving.

Momenteel is het voldoende om zich louter in te schrijven bij de VDAB, zonder dat er stappen naar werk gezet moeten worden. De inschrijvingsverplichting geeft sociale huurders de kans om kennis te maken met de dienstverlening van VDAB, maar verplicht hen niet om er actief gebruik van te maken en beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. Door hen te ondersteunen met gerichte begeleiding en opleiding, kunnen zij nochtans hun vaardigheden ontwikkelen en hun kansen op de arbeidsmarkt vergroten. Dit kan hen niet alleen helpen om economisch zelfstandiger te worden, maar ook om actiever bij te dragen aan de samenleving. Het is dan ook van essentieel belang dat zij actief deelnemen aan acties en dienstverlening aangeboden door VDAB. Om de

inschrijvingsverplichting kracht bij te zetten, wordt ze dan ook uitgebreid met een verplichting tot beschikbaarheid.

Onder het begrip “sociale huurder” worden de persoon of de personen verstaan die de huurovereenkomst hebben ondertekend. Het gaat dan ofwel over een alleenstaande persoon of over gehuwde personen of wettelijke of feitelijke samenwoners.

De persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen met de huurder na aanvang van de huurovereenkomst wordt van rechtswege huurder als hij samen met de huurder voldoet aan de voorwaarden én de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 6.11, derde lid, Vlaamse Codex Wonen). Een onaangepaste woning is een woning die niet aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap (art. 1.3, §1, 31° Vlaamse Codex Wonen). De bezettingsnorm van een woning bepaalt dan weer voor hoeveel personen een woning geschikt is. Als deze voorwaarden vervuld zijn, moet deze persoon dus voldoen aan de vermelde verplichtingen.

De feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, wordt na één jaar van rechtswege huurder, als hij samen met de huurder aan de voorwaarden voldoet en de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 6.11, vierde lid, Vlaamse Codex Wonen). Deze persoon moet dus voldoen aan de vermelde verplichtingen.

- Afbakening van de doelgroep op wie de verplichtingen van toepassing zijn

Het agentschap dat door de Vlaamse Regering wordt belast met de uitvoering van het woonbeleid (verder ‘agentschap Wonen in Vlaanderen’) zal voor de kandidaat-huurders en huurders nagaan wie aan de verplichtingen moet voldoen. Kandidaat-huurders en huurders worden respectievelijk door het agentschap Wonen in Vlaanderen of de verhuurder op de hoogte gebracht of ze al dan niet moeten voldoen aan de verplichtingen. Ook VDAB zal voor de kandidaat-huurders en huurders, die ingeschreven zijn als werkzoekende, op de hoogte worden gebracht door het agentschap Wonen in Vlaanderen dat de verplichtingen op die specifieke persoon van toepassing zijn.

Bij inschrijving in het inschrijvingsregister zal voor een kandidaat-huurder door het agentschap Wonen in Vlaanderen onmiddellijk worden nagegaan of deze onder de doelgroep valt of niet. Het agentschap Wonen in Vlaanderen zal bij de doelgroepbepaling meteen nakijken of de persoon al is ingeschreven bij VDAB. Nadien zullen deze controles minstens elk kwartaal plaatsvinden. In een uitvoeringsbesluit zullen nog bijkomende bepalingen worden voorzien omtrent deze controles van de doelgroep en de inschrijving bij VDAB als werkzoekende.

In het ontwerp van decreet wordt duidelijk afgebakend welke personen al dan niet tot de doelgroep behoren. Eerst en vooral worden een aantal categorieën die niet meer geacht worden te werken (b.v. gepensioneerden) of die niet kunnen werken (b.v. omwille van een ernstige handicap) uitgesloten van de doelgroep.

Bovendien wordt er daarbij rekening gehouden met het feit dat sommige (kandidaat-)huurders al vanuit andere – federale of gewestelijke – regelgeving een inschrijvings- en beschikbaarheidsverplichting krijgen opgelegd, en dus vanuit een andere instelling worden opgevolgd en eventueel gesanctioneerd bij inbreuk. Het gaat bijvoorbeeld om leefloongerechtigde (kandidaat-)huurders of (kandidaat-)huurders die een werkloosheidsuitkering ontvangen. Deze groepen worden geacht te hebben voldaan aan de verplichtingen opgelegd vanuit Wonen, het kan immers niet de bedoeling zijn dat de kandidaat-huurder het risico loopt op een dubbele sanctie voor eenzelfde inbreuk.

Tot slot bepaalt het ontwerpdecreet eveneens welke categorieën worden geacht reeds te hebben voldaan aan de verplichtingen omdat zij bijvoorbeeld vanuit een andere regelgeving reeds

onderhevig kunnen zijn aan een inschrijvings- én beschikbaarheidsverplichting voor de arbeidsmarkt, maar op basis van diezelfde regelgeving een vrijstelling van de inschrijvingsverplichting of beschikbaarheidsverplichting hebben gekregen. Deze bepaling is toegevoegd om ervoor te zorgen dat er overeenstemming is met overige regelgeving die dergelijke vrijstellingen voorziet.

Dienstverlening door VDAB geboden aan de (kandidaat-) sociale huurder

De (kandidaat-)huurder die zich moet inschrijven bij de VDAB, zal na die inschrijving automatisch vallen onder de definitie 'werkzoekende' uit artikel 1, eerste lid, 7°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 houdende de organisatie van de arbeidsbemiddeling en de beroepsopleiding. De taken die in dit ontwerpdecreet aan de VDAB toegeschreven worden, kaderen in zijn rol als activeringsregisseur. In deze hoedanigheid staat VDAB in voor de activering van iedere persoon op beroepsactieve leeftijd (art. 5, §1/1, 12° van het VDAB-decreet).

In het kader van de activering van (kandidaat-)huurders en partner, zijn de taken van de VDAB als volgt afgebakend:

1. De beoordeling van de afstand tot de arbeidsmarkt (inschatting): Van zodra de (kandidaat-)huurders zich inschrijven bij VDAB start een traject naar werk op. Maar vooraleer VDAB gepaste acties en een dienstverlening kan aanbieden, moet het arbeidspotentieel van de (kandidaat-)huurder ingeschat. De VDAB brengt in kaart wat de afstand tot de arbeidsmarkt van de werkzoekende is. Er wordt nagegaan over welke competenties, werkervaringen en troeven deze persoon beschikt, maar er wordt ook rekening gehouden met beperkingen en ontwikkelpunten. Er wordt nagegaan of de (kandidaat-)huurder effectief stappen naar werk kan zetten, dan wel of er drempels zijn die dit verhinderen. (Kandidaat-)huurders voor wie de VDAB vaststelt dat deze afstand onmogelijk te overbruggen zal zijn door de aanwezigheid van billijkheids- of gezondheidsredenen, moeten tijdelijk niet voldoen aan de inschrijvings- en beschikbaarheidsverplichting zoals bepaald in dit ontwerpdecreet. De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om te bepalen wat onder "tijdelijk" verstaan wordt. VDAB brengt de kandidaat-huurder of huurder op de hoogte van het feit dat er gezondheids- en billijkheidsredenen zijn vastgesteld. Het agentschap Wonen in Vlaanderen of de verhuurder, naargelang het geval, brengt de betrokkene op de hoogte van het feit dat VDAB een aanwezigheid van billijkheids- of gezondheidsredenen heeft gemeld, de gevolgen hiervan op zijn inschrijvings- en beschikbaarheidsverplichting en voor welke periode deze verplichtingen niet van toepassing zijn. Het agentschap Wonen in Vlaanderen of de verhuurder brengt de kandidaat-huurder of huurder op de hoogte als deze periode is afgelopen en hij zich dus opnieuw moet inschrijven bij de VDAB.
2. Aanbieden van een universele dienstverlening: bij de zoektocht naar een geschikte job staan beroepsactieve sociale (kandidaat-)huurders er niet alleen voor, maar kunnen ze rekenen op de universele dienstverlening die VDAB aanbiedt, zoals omschreven in artikel 2, 3°, van het VDAB-decreet. Het gaat om het geheel van basisdiensten en -voorzieningen inzake werk, opleiding en loopbaanontwikkeling, die gratis door de VDAB worden gewaarborgd. Het gaat daarbij onder andere om de mogelijkheid tot inschrijving en herinschrijving, matching met en aanreiken van vacatures, het verstrekken van informatie over werk, opleiding en arbeidsbemiddeling. Deze acties kaderen in een traject naar werk. Op heden werkt VDAB via de methodiek van het propellermodel.
3. De opvolging van de beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt en medewerking aan stappen en acties die kaderen in de universele dienstverlening aangeboden door de VDAB: de (kandidaat-)huurder moet voldoende inspanning leveren en medewerking verlenen aan de

realisatie van alle stappen en dienstverlening die VDAB aanbiedt binnen een traject naar werk. Afspraken moeten worden nageleefd en uitgevoerd, en betrokkenen dienen bereid te zijn een passend werkaanbod te aanvaarden. Indien blijkt dat de (kandidaat-)huurder niet beschikbaar is of onvoldoende inspanningen levert of de gemaakte afspraken niet naleeft, zal de VDAB hiervan een vaststelling doen. De betrokkene wordt op de hoogte gesteld van de vaststelling (transmissie). De manier waarop VDAB de beschikbaarheid van de sociale huurder zal opvolgen, wordt in een uitvoeringsbesluit bepaald. Uitgangspunt is dat werkzoekenden die verplicht zijn ingeschreven en een beschikbaarheidsverplichting hebben in de mate van het mogelijke (en voor zover specifieke regelgeving die betrekking heeft op een specifieke doelgroep dit toelaat) gelijk behandeld worden.

4. De (kandidaat-)huurder kan schriftelijk verweer indienen volgens de interne beroepsprocedure die voorzien zal worden bij de VDAB. Wanneer de transmissie wordt behouden, zal de VDAB deze vaststelling overmaken aan het agentschap Wonen in Vlaanderen en aan de (kandidaat-)huurder. Indien het agentschap of de verhuurder, na melding van de transmissie een sanctie oplegt aan de kandidaat-huurder of huurder, beschouwt VDAB deze niet langer meer als een “actieve werkzoekende” en zal VDAB deze ook niet meer op die manier registreren.
5. De samenwerking met het agentschap Wonen in Vlaanderen en de verhuurder in het kader van administratieve, gerechtelijke of buitengerechtelijke procedures en bij de behandeling van domein overschrijdende klachten. De (kandidaat-)huurder beschikt steeds over de mogelijkheid om een beroep te doen op een administratiefrechtelijke, gerechtelijke of buitengerechtelijke procedure. In dat geval zullen de VDAB, het agentschap Wonen in Vlaanderen en de betrokken verhuurder persoonsgegevens uitwisselen die noodzakelijk zijn voor een goed verloop van die procedure. Als er een klacht wordt ingediend die op beide domeinen betrekking heeft, zal de klacht gezamenlijk worden behandeld.

Sanctionering

Ten slotte wordt in dit ontwerp van decreet een sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging voorzien voor de (kandidaat-)huurder die deze verplichtingen niet nakomt. Dan beschouwt VDAB deze niet langer meer als een “actieve werkzoekende” en zal VDAB deze ook niet meer op die manier registreren. Deze sanctie vormt een laatste stap en het sluitstuk wat betreft de toeleiding van (kandidaat-)huurders naar de arbeidsmarkt.

De sanctie wordt als volgt opgelegd:

- Aan (kandidaat-)huurders die zich niet binnen de voorgeschreven termijn van drie maanden inschrijven bij de VDAB, wordt binnen een maand een sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging opgelegd door het agentschap Wonen in Vlaanderen of de verhuurder.
- Aan kandidaat-huurders en huurders die zich wel hebben ingeschreven bij de VDAB, maar waarvoor de VDAB een transmissie heeft gemeld, wordt binnen de maand na die transmissie een sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging opgelegd door respectievelijk het agentschap Wonen in Vlaanderen of de verhuurder.

Voor huurders die tegelijk ook kandidaat-huurder zijn (met het oog op een verhuisbeweging naar een andere sociale huurwoning) gelden dezelfde overwegingen als deze voor huurders die geen kandidaat-huurder zijn.

De sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging voor (kandidaat-)huurders die zich niet binnen de voorgeschreven termijn hebben ingeschreven, wordt uitgevoerd na een periode van een maand, te rekenen vanaf het moment waarop de sanctie werd opgelegd. Die maand geeft de betrokkene nog de mogelijkheid om zich in regel te stellen. Maximaal 5 maanden vanaf de melding aan de betrokkene dat de persoon zich moet inschrijven bij de VDAB en beschikbaar moet zijn voor de

arbeidsmarkt, zal de sanctie dan worden uitgevoerd. Voor huurders zal de huurprijs worden verhoogd bij de eerstvolgende huurprijsbetaling. Voor kandidaat-huurders zal de sanctie pas ingaan bij de eerste huurprijsbetaling en dus op het moment dat zij huurder zijn geworden.

Er worden overgangsbepalingen voorzien voor:

- Personen die bij de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet al kandidaat-huurder zijn en moeten voldoen aan de verplichtingen. Binnen een termijn van drie maanden na de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet zal door het agentschap Wonen in Vlaanderen worden nagegaan of de verplichtingen op de kandidaat-huurders van toepassing zijn en de betrokken kandidaat-huurders daarvan op de hoogte brengen. Deze kandidaat-huurders hebben een termijn van drie maanden vanaf die melding om te voldoen aan de verplichting. Binnen een termijn van twee maanden zal een sanctie worden opgelegd aan de kandidaat-huurders die na het verstrijken van deze termijn niet voldoen aan de inschrijvingsverplichting. De uitvoering van de sanctie kan pas volgen één maand na het opleggen van de sanctie, wat betekent dat de sanctie wordt uitgevoerd maximaal 6 maanden na de melding aan de kandidaat-huurder dat hij zich moet inschrijven bij de VDAB en beschikbaar moet zijn voor de arbeidsmarkt. De maand tussen het opleggen en het uitvoeren geeft de betrokkene de mogelijkheid om zich alsnog in te schrijven bij VDAB.
- Personen die bij de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet al huurder zijn, maar de verplichting om ingeschreven te zijn bij VDAB niet naleven. Binnen een termijn van drie maanden na de inwerkingtreding van dit ontwerpdecreet zal ook voor deze groep worden bepaald of de activeringsverplichtingen van toepassing zijn. De huurders die zich moeten inschrijven bij de VDAB en beschikbaar moeten zijn voor de arbeidsmarkt, krijgen (alsnog) een termijn van twee maanden om dat in orde te brengen. Na het verstrijken van die termijn zal er binnen de maand een sanctie worden opgelegd. Opnieuw zal die sanctie pas na een maand kunnen worden uitgevoerd, om de betrokkene alsnog de kans te geven zich in te schrijven bij VDAB. Bijgevolg zal de sanctie worden uitgevoerd maximaal vier maanden, te rekenen vanaf de melding aan de betrokkene dat hij zich moet inschrijven bij de VDAB en beschikbaar moet zijn voor de arbeidsmarkt. De sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging zal dus in plaats komen van de administratieve geldboete, die vandaag wordt opgelegd wegens niet inschrijven bij VDAB. Momenteel gebeurt de controle op deze verplichting na toewijzing van een sociale huurwoning driejaarlijks. Via een voorontwerp van besluit zal de frequentie van deze controle worden opgevoerd naar een driemaandelijkse controle vanaf 1 januari 2027 om de zittende huurders nog meer te informeren en sensibiliseren over deze verplichting. Zittende huurders die bij de controle niet zijn ingeschreven bij VDAB, krijgen een administratieve geldboete.

De sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging voor (kandidaat-)huurders die zijn ingeschreven bij de VDAB, maar niet voldoen aan de verplichting om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt, wordt uitgevoerd na een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de melding aan de betrokkene dat de persoon beschikbaar moet zijn voor de arbeidsmarkt.

Het onderscheid in termijnen tussen de inschrijvingsverplichting bij de VDAB enerzijds, en de verplichting om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt anderzijds, vloeit voort uit de verschillende aard en draagwijdte van beide verplichtingen. De inschrijvingsverplichting betreft een eenmalige, objectief vaststelbare handeling die bovendien een noodzakelijke eerste stap vormt om de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt te kunnen naleven. Het gaat om een administratieve formaliteit die de betrokkene toegang geeft tot de universele dienstverlening die VDAB aanbiedt. De verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt daarentegen is een gedragsverplichting die verder reikt dan louter inschrijving. Zij veronderstelt dat de betrokkene actief beschikbaar is. Deze verplichting vereist een structurele en duurzame gedragsverandering en kan slechts worden beoordeeld over een langere periode. Om die reden is het aangewezen dat voor deze verplichting een ruimere termijn wordt gehanteerd alvorens een sanctie kan worden uitgevoerd.

Als het gaat om een kandidaat-huurder kan de sanctie bovendien pas worden uitgevoerd nadat de persoon huurder is geworden.

De sanctie wordt uitgevoerd nadat wordt nagegaan door de verhuurder

- of de betrokkene nog tot de doelgroep van de verplichtingen hoort,
- of de betrokkene zich al dan niet in regel heeft gesteld,

Een persoon aan wie een sanctie is opgelegd omwille van het niet naleven van de verplichting om ingeschreven te zijn bij VDAB kan zich in regel stellen door zich in te schrijven als werkzoekende bij de VDAB en beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. Wanneer dat het geval is binnen de maand tussen het opleggen van de sanctie en het uitvoeren, dan wordt de sanctie door de verhuurder geschorst. Eens de sanctie in uitvoering is, kan die alsnog worden geschorst, maar wordt vereist dat betrokkene zich minstens zes maanden onafgebroken heeft ingeschreven bij de VDAB en beschikbaar is voor de arbeidsmarkt. VDAB mag in die periode van zes maanden geen transmissie hebben gemeld.

Een persoon aan wie een sanctie is opgelegd omwille van het niet naleven van de verplichting om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt, kan zich eveneens in regel stellen door minstens zes maanden onafgebroken ingeschreven te zijn als werkzoekende bij de VDAB en in die periode beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. Wanneer dat het geval is, dan wordt de sanctie door de verhuurder geschorst.

Wanneer een huurder zich in regel heeft gesteld en hierdoor een geschorste sanctie heeft, dan kan de sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging alsnog worden uitgevoerd wanneer de VDAB een nieuwe transmissie meldt. In dat geval eindigt de schorsing en wordt de sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging onmiddellijk uitgevoerd bij de eerst volgende huurprijsbetaling, zowel bij een schorsing na het niet inschrijven, als bij een schorsing na het niet beschikbaar zijn.

Daarnaast kunnen er gezondheidsredenen zijn die aanleiding geven tot het tijdelijk schorsen van de sanctie. Die gezondheidsredenen worden door de Vlaamse Regering bepaald. De sanctie kan drie maanden worden geschorst, met een eenmalige verlenging tot in totaal maximaal 6 maanden. Het moet gaan om gezondheidsredenen waarbij een arts attesteert dat de persoon in kwestie wegens langdurige ziekte (minimum 3 maanden en voor de duurtijd van de schorsing) werkonbekwaam zal zijn. De woonmaatschappij legt de lijst van huurders voor wie een gemotiveerde beslissing werd genomen omwille van deze gezondheidsredenen ter kennisgeving voor aan de raad van bestuur van de woonmaatschappij en maakt deze lijst samen met de redenen van schorsing over aan de afdeling Toezicht van Wonen in Vlaanderen. De toezichthouder kan optreden indien misbruik wordt vastgesteld, door op te leggen dat gedurende 1 jaar na de vaststelling alle beslissingen tot schorsing voorafgaand aan de beslissing aan de dienst Toezicht moeten worden voorgelegd. De verhuurder kan slechts één keer beslissen tot een schorsing van de sanctie op basis van gezondheidsredenen. Dit betekent niet dat de huurder slechts één keer een vraag tot schorsing kan indienen op basis van gezondheidsredenen. De schorsing loopt zolang de gezondheidsredenen aanwezig zijn, met een maximum van drie maanden, en is nog éénmalig verlengbaar met maximaal drie maanden.

De schorsing wordt beëindigd wanneer de gezondheidsredenen niet langer van toepassing zijn of wanneer de maximale termijn waarbinnen die gelden, is verstreken. In dat geval eindigt de schorsing en wordt de sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging onmiddellijk uitgevoerd bij de eerst volgende huurprijsbetaling.

Eens de sanctie in uitvoering is, kan ze door de verhuurder om diezelfde redenen worden geschorst. Ofwel moet de betrokkene zich in regel stellen door zich in te schrijven bij de VDAB en gedurende zes maanden onafgebroken beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. In die periode mag de VDAB geen transmissie hebben gemeld. Daarnaast kan de verhuurder vaststellen dat er gezondheidsredenen zijn die aanleiding geven tot een tijdelijke schorsing.

De sanctie kan ten slotte vervallen, zowel op het moment van uitvoering van de sanctie, als nadat de sanctie al in uitvoering is. De sanctie vervalt als de verhuurder constateert dat de huurder niet langer tot de doelgroep behoort en dus de verplichtingen niet langer van toepassing zijn op de huurder.

De sociale huurprijs wordt verhoogd tot de prijs die iemand met een minimuminkomen uit arbeid in dezelfde situatie betaalt. Voor de Vlaamse Regering is een delegatie voorzien om de nadere regels te bepalen voor de berekening van de huurprijsverhoging en de procedure voor die sanctie. Er zal niet langer een administratieve geldboete door de toezichthouder worden opgelegd aan sociale huurders die weigeren zich in te schrijven bij de VDAB. Deze wordt vervangen door de sanctie in vorm van de huurprijsverhoging.

De termijn van twee jaar voordat de sanctie in de vorm van de huurprijsverhoging wegens het niet beschikbaar zijn voor de arbeidsmarkt effectief wordt uitgevoerd geldt slechts éénmalig. Wanneer de sanctie vervalt, geldt een nieuwe termijn van twee jaar voordat de sanctie effectief wordt uitgevoerd.

Uitwisseling en verwerking van persoonsgegevens

Om de activering van (kandidaat-)huurders te realiseren en, de verplichtingen te controleren en te sanctioneren, zullen beide domeinen informatie moeten uitwisselen. Het agentschap Wonen in Vlaanderen zal beschikken over informatie over de kandidaat-huurders en de huurders van sociale huurwoningen.

De uitwisseling van persoonsgegevens is noodzakelijk in functie van het administratieve beheer van het dossier en stelt VDAB, het agentschap Wonen in Vlaanderen en de verhuurders in staat om hun wettelijke opdracht uit te voeren. Daarnaast moeten persoonsgegevens uitgewisseld worden in functie van het verstrekken van gepaste dienstverlening, elk binnen de eigen bevoegdheden. Ten slotte moet de uitwisseling van persoonsgegevens VDAB, het agentschap Wonen in Vlaanderen en de verhuurders in staat stellen om te kunnen samenwerken in het kader van eventueel domeinoverschrijdende klachten of een administratieve, gerechtelijke of buitengerechtelijke procedure.

Vandaag beperkt de uitwisseling van informatie zich tot een webdienst van Wonen in Vlaanderen waarmee de woonmaatschappijen kunnen nagaan of een sociale huurder is ingeschreven bij de VDAB. Over kandidaat-huurders wordt nog geen informatie met de VDAB uitgewisseld. Het uitbreiden van de inschrijvingsverplichting met een verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt voor huurders en kandidaat-huurders vereist een zorgvuldige en permanent georganiseerde uitwisseling van persoonsgegevens tussen de VDAB, het agentschap Wonen in Vlaanderen en de verhuurders, in verschillende stappen, via een digitaal gegevensuitwisselingssysteem dat gevoed wordt door het centraal register en het centraal inschrijvingsregister. In het ontwerpdecreet zijn om die reden bepalingen opgenomen in functie van de verdere uitwerking van een digitale gegevensuitwisseling. De doorgifte van persoonsgegevens door VDAB zal via het agentschap Wonen in Vlaanderen verlopen, die op haar beurt de persoonsgegevens doorgeeft aan de verhuurder, en omgekeerd. De VDAB zal nooit rechtstreeks informatie uitwisselen met de verhuurders, en omgekeerd.

2. Taalkennis B1 mondeling voor sociale huurders

Om een vlottere communicatie mogelijk te maken, werd beslist in het Vlaams Regeerakkoord om een niveau hoger te schakelen: *“De kennis van het Nederlands is onontbeerlijk voor een gedegen maatschappelijke integratie, arbeidsmarktparticipatie en sociale mobiliteit. We trekken daarom het*

verplicht taalniveau voor sociale huurders op naar B1 mondeling". Ook in het Vlaams inburgeringsbeleid zal worden ingezet op een goede taalkennis die een essentiële voorwaarde is voor participatie en om betere perspectieven te hebben op de arbeidsmarkt: "Goede taalkennis is een essentiële voorwaarde voor participatie en om betere perspectieven te hebben op de arbeidsmarkt. We trekken daarom het vereiste taalniveau op naar B1 mondeling." (Vlaams Regeerakkoord, p. 19).

Het beschikken over een taalvaardigheid van het Nederlands die overeenstemt met niveau B1 mondeling van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen is een huurdersverplichting. Op dat vlak wijzigt er niets in vergelijking met de huidige regelgeving. De Vlaamse Regering zal bepalen vanaf wanneer de sociale huurder zal moeten voldoen aan de verplichting en zal daarvoor een redelijke termijn vaststellen, rekening houdend met de leertijd die nodig is om het hogere kennisniveau te behalen. De kandidaat-huurder zal wel al bij inschrijving uitdrukkelijk op de hoogte gebracht worden van deze huurdersverplichting, zodat de kandidaat-huurder zich daar op kan voorbereiden. Voor de zittende huurders verandert er niets. Zij blijven onderworpen aan de huurdersverplichting, zoals van toepassing vóór de inwerkingtreding van de nieuwe regeling.

De sociale huurders zullen moeten aantonen dat ze na een bepaalde termijn nadat ze huurder zijn geworden, voldoen aan het vooropgestelde basisoniveau van het Nederlands. Overeenkomstig artikel 6.43 van de Vlaamse Codex Wonen kan de handhavende overheid (i.c. de toezichthouder voor de sociale huisvesting) aan huurders die niet aan de verplichting voldoen, een administratieve geldboete opleggen, na aanmaning en ingebrekestelling. Bij het opleggen van de geldboete wordt erover gewaakt dat de boete niet in wanverhouding is met de feiten die aan de grondslag van de beboeting liggen (bv. werd er al dan niet een inspanning geleverd, betreft het een eerste inbreuk, ...). Na sanctionering zal de toezichthouder de sociale huurder een nieuwe redelijke termijn opleggen waarbinnen de sociale huurder zal moeten aantonen dat hij aan de verplichting voldoet. Als de huurder na de termijn die de toezichthouder bepaalt, nog niet voldoet aan de verplichting, volgt er een nieuwe ingebrekestelling, met mogelijk een nieuwe administratieve geldboete. Dat zal herhaald worden zolang de huurder verzuimt om zijn huurdersverplichting na te komen. Bij wanbetaling van de administratieve geldboete kan de toezichthouder overeenkomstig artikel 6.51 van de Vlaamse Codex Wonen een dwangbevel uitvaardigen.

Een aantal categorieën van huurders is vrijgesteld (huurders die omwille van ziekte, mentale of fysieke handicap of omwille van beperkte leercapaciteiten blijvend niet in staat zijn om het gevraagde niveau Nederlands te behalen). Ook de huurders die op het moment dat ze sociale huurder worden 65 jaar of ouder zijn, worden vrijgesteld. Dit is in overeenstemming met de vrijstelling die geldt in het inburgeringsbeleid (zie art. 27, §2, tweede lid van het decreet betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid van 7 juni 2013).

3. Opsporen domiciliefraude en controle onroerend bezit in het buitenland

Het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 (p.164) stelt: *"We blijven sterk inzetten op het bestrijden van domiciliefraude en controles naar buitenlandse eigendommen. Woonmaatschappijen worden verplicht om eraan mee te werken en om daarover periodiek te rapporteren."*

Ook in de beleidsnota Wonen 2024-2029 (Stuk 140 (2024-2025), nr.1, p.23) wordt dit engagement bevestigd: *"Daarnaast blijf ik inzetten op het bestrijden van domiciliefraude en op controles naar buitenlandse eigendommen. Ik zal de woonmaatschappijen verplichten om daaraan mee te werken en hen vragen om daarover te rapporteren."*

De Vlaamse Regering blijft inzetten op een rechtvaardige toewijzing en correct gebruik van sociale huurwoningen, en rekent daarbij op de actieve medewerking van de verhuurders.

Woonmaatschappijen zijn verplicht de eigendomsvoorwaarden te controleren en domiciliefraude op te sporen. In het kader van hun opdracht van algemeen belang zien zij immers toe op de naleving van de voorwaarden en verplichtingen die huurders hebben binnen het sociale huurstelsel. De toezichthouder volgt in het kader van de globale onderzoeken op of woonmaatschappijen over een procedure voor het onderzoeken van buitenlandse eigendommen én of er effectief onderzoeken worden uitgevoerd binnen deze procedure. Daarnaast moet een woonmaatschappij beschikken over een plan van aanpak of draaiboek waarin wordt beschreven hoe fraude wordt opgespoord en welke stappen worden ondernomen om de situatie op te lossen.

Een huurder pleegt domiciliefraude als hij de verplichtingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 1°, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW) niet naleeft. Deze verplichtingen houden in dat:

1. de huurder zijn hoofdverblijfplaats moet hebben in de sociale huurwoning en er gedomicilieerd zijn;
2. de huurder enkel mag toestaan dat een persoon zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de woning vestigt als dat niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen (art. 3.1, §1, vierde lid VCW), en elke bijwoonst aan de verhuurder moet melden;
3. de huurder enkel zijn echtgenoot, wettelijke of feitelijke samenwoner mag laten inwonen als de woning hierdoor niet onaangepast wordt of niet meer voldoet aan de minimale bezettingsnormen én als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de vermogensvoorwaarde. Deze uitzondering geldt enkel wanneer de partner binnen het jaar na de start van de huurovereenkomst is komen inwonen.

In dit ontwerp van decreet wordt bepaald dat de verhuurder verplicht is te rapporteren over de controle op deze verplichtingen.

De rapportering over zowel domiciliefraude als het bezit van onroerend goed in het buitenland verhoogt de transparantie en maakt het mogelijk om de inspanningen en methodieken van de woonmaatschappijen in kaart te brengen. De Vlaamse Regering zal de nadere regels bepalen over de inhoud, vorm en frequentie van deze rapportering, zodat een uniforme aanpak verzekerd is.

Bovendien worden de onderzoeksmogelijkheden voor de toezichthouder in het kader van de opsporing van domiciliefraude verruimd.

Dit ontwerp van decreet voorziet in een uitbreiding van de bewijsinstrumenten om domiciliefraude op te sporen. Naast verbruiksgegevens, buurtonderzoek, woonstcontroles en eventuele verhoren of huiszoekingen, zullen voortaan ook gegevens over de hoeveelheid opgehaald huishoudelijk afval kunnen worden aangewend als bijkomende indicatie van domiciliefraude.

4. Middelentoets sociale huur

Er wordt gepreciseerd dat de middelentoets voor een wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst bij de initiële huurder komt bijwonen, alleen geldt als die bijwoonst plaatsvindt binnen een termijn van één jaar na aanvang van de huurovereenkomst. Het is altijd de bedoeling geweest om de vermogenstoets louter als een inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde te beschouwen, niet als een voortdurende huurdersverplichting. Het is immers niet de bedoeling om de sociale huurder te ontmoedigen om te sparen. In die zin zou overwogen kunnen worden om de vermogensvoorwaarde niet opnieuw te toetsen als er na aanvang van de huurovereenkomst, een wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner komt bijwonen. Echter, om ontwijkingsstrategieën te voorkomen, wordt er bepaald dat er toch een toetsing zal plaatsvinden zelfs al is de initiële huurder al getoetst op het moment van toewijzing, als de samenwoning met de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner binnen één jaar na aanvang van de huurovereenkomst plaatsvindt.

5. Informatie over sociale huurders en het verhuurproces

Er wordt een decretale basis ingevoerd voor een register waarin gegevens over sociale huurders en over het verhuurproces worden bijgehouden. De persoonsgegevens worden verwerkt in dat register om het agentschap Wonen in Vlaanderen te ondersteunen bij de uitvoering van haar opdrachten zoals beleidsvoorbereiding, statistische verwerking, berekening van de gewestelijke sociale correctie en ondersteuning van de woonmaatschappijen bij het uitvoeren van hun taken. Hiervoor is het noodzakelijk om over gerichte en actuele gegevens over de sociale huurders te kunnen beschikken en die beter te ontsluiten.

Tegelijk stelt dit gecentraliseerd overzicht het agentschap Wonen in Vlaanderen in staat om in het kader van de activeringsverplichtingen het onderscheid tussen kandidaat-huurders en huurders te kunnen maken.

6. Wijzigingen in verband met de woningkwaliteit

a. Opheffing besluit ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring – strafrechtelijke procedure

De burgemeester of gewestelijk ambtenaar mag geen conformiteitsattest afleveren voor een woning zonder toestemming van de wooninspecteur als die heeft meegedeeld dat hij een proces-verbaal zal opmaken of tot de herstelvordering is uitgevoerd.

De burgemeester kan het besluit waarbij de woning ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard ook opheffen, zonder afgifte van een conformiteitsattest als de woning een andere bestemming gekregen heeft of gesloopt is. Ook dan zal voortaan de toestemming vereist zijn van de wooninspecteur of moet uit het proces-verbaal van uitvoering blijken dat de herstelmaatregel volledig is uitgevoerd.

b. Oneigenlijke beroepen in het kader van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Tegen beslissingen van de burgemeester om een woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren kan beroep worden ingesteld. In de praktijk gebeurt dit echter vaak zonder dat er werkelijk inhoudelijke of juridische bezwaren zijn. In 2024 werden 360 beroepen ingediend, maar slechts een minderheid betwistte effectief de beslissing. Veel beroepen worden ingediend enkel om een herstel te melden, terwijl daarvoor eigenlijk geen beroep nodig is: bij herstel moet een nieuw conformiteitsonderzoek worden aangevraagd; bij stopzetting van overbewoning moet een opheffingsverzoek worden ingediend.

Omdat het beroep gratis is maar een conformiteitsattest betalend, wordt vermoed dat dit aanleiding geeft tot oneigenlijke beroepen. Daarom wordt voorgesteld te verduidelijken dat een beroep gemotiveerd moet zijn en onontvankelijk wordt verklaard als er geen echte betwisting van de beslissing of de motieven is. Hierdoor zullen beroepen zonder inhoudelijke motivering of beroepen die enkel de uitvoering van werken of stopzetting van overbewoning melden voortaan onontvankelijk worden verklaard.

c. Opheffing besluit overbewoondverklaring

Door een vergetelheid biedt de Vlaamse Codex Wonen van 2021 momenteel geen mogelijkheid om een besluit van overbewoning op verzoek te laten opheffen. Deze mogelijkheid bestaat wel voor besluiten van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Daarom wordt nu voorzien dat ook voor een besluit van overbewoning een verzoek tot opheffing kan worden ingediend.

d. Renovatieadvies en -begeleiding

Het renovatieadvies en de renovatiebegeleiding worden ingezet als ondersteunende maatregelen in de voorbereiding op het verplichte conformiteitsattest. Zo stimuleren we verhuurders om al de nodige werken uit te voeren en een attest aan te vragen. Tegelijk draagt dit bij aan de verdere capaciteitsopbouw voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken.

De algemene uitrol van het verplicht conformiteitsattest zal de vraag naar dergelijke onderzoeken aanzienlijk doen toenemen. De extra capaciteit kan niet louter opgevangen worden door woningcontroleurs van de Vlaamse overheid of lokale besturen. Er zal ook bij de geaccrediteerde keuringsinstellingen capaciteit moeten worden opgebouwd. Vandaag is de vraag naar conformiteitsonderzoeken echter nog te beperkt om deze instellingen aan te zetten tot capaciteitsopbouw. Met de voorgestelde maatregelen willen we die stilstand doorbeken, zodat op termijn de noodzakelijke controlecapaciteit verzekerd is om een verplicht conformiteitsattest te kunnen invoeren.

Het renovatieadvies en de renovatiebegeleiding spelen hierbij een cruciale rol. Het renovatieadvies houdt in dat een woningcontroleur langskomt om een adviserend conformiteitsonderzoek uit te voeren. Als daarbij gebreken worden vastgesteld, krijgt de verhuurder concrete aanwijzingen over hoe deze te verhelpen om een conformiteitsattest te verkrijgen. Dit advies op maat ondersteunt verhuurders bij het naleven van de gestelde normen en draagt bij aan de informatieverstrekking en sensibilisering van eigenaar-verhuurders.

Wanneer uit het renovatieadvies blijkt dat de woning structurele woningkwaliteitsproblemen vertoont, kan de verhuurder een beroep doen op renovatiebegeleiding. Deze begeleiding biedt ondersteuning bij het bepalen van de noodzakelijke renovatiewerken, het zoeken van aannemers, het bespreken van offertes en het opstellen van een financieel plan. Op die manier worden verhuurders gestimuleerd om grondiger en meer diepgaand te renoveren dan wat minimaal vereist is, wat bijdraagt aan een betere kwaliteit van het huurpatrimonium.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande voorontwerp van decreet werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2025/484 van 24 november 2025.

Het advies van de Inspectie van Financiën werd op 19 november 2025 verkregen (kenmerk MV/25/393/143).

De Inspectie van Financiën merkt op dat de effectiviteit van de sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging bevorderd zou worden indien de uitvoering ervan nauwer zou aansluiten bij de vaststellingen. De stellers van het ontwerp benadrukken dat het voorontwerp uitdrukkelijk de mogelijkheid voorziet voor huurders of kandidaat-huurders, aan wie een sanctie wordt opgelegd, om zich in regel te stellen. Gezien de impact van een huurprijsverhoging op de doelgroep, moet deze worden gezien als een laatste stap om niet-beroepsactieve (kandidaat-)huurders aan te sporen een traject naar werk aan te vatten. Het voorontwerp voorziet daarom een termijn van twee jaar vooraleer de sanctie wordt uitgevoerd. Deze termijn moet de betrokkene ook in staat stellen om, in voorkomend geval, te werken aan factoren die het voldoen aan de inschrijvings- en beschikbaarheidsverplichting bemoeilijken. Voor personen aan wie een sanctie werd opgelegd en die na de voorziene termijn nog steeds niet voldoen aan de verplichtingen zal een huurprijsverhoging worden toegepast.

De Inspectie van Financiën merkt op dat waar momenteel geldt dat de doelgroep samen met de initiële huurder steeds aan de middelentoets moet voldoen, dit voortaan enkel nog zal

gelden wanneer de doelgroep binnen het eerste jaar na de start van de huurovereenkomst komt bijwonen. Volgens de Inspectie vermindert dit de facto de effectiviteit van de middelentoets.

De stellers van het ontwerp wijzen er op dat het altijd de bedoeling is geweest om de vermogenstoets te beschouwen als een inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde, en niet als een voortdurende verplichting tijdens de huur. Het is immers niet wenselijk om sociale huurders te ontmoedigen om te sparen. Vanuit die logica was het te overwegen om geen nieuwe vermogenstoets meer uit te voeren wanneer een partner na de start van de huurovereenkomst komt inwonen bij een initiële huurder. Maar om mogelijke ontwijkingsstrategieën te vermijden, bepaalt het voorontwerp echter dat er wél een toetsing gebeurt wanneer de partner binnen het eerste jaar na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen ook al werd de initiële huurder bij de toewijzing al getoetst.

De Inspectie van Financiën merkt ten slotte op dat voor het renovatieadvies en de renovatiebegeleiding de compensatie op het krediet voor noodwoningen nog geconcretiseerd dient te worden en de financiering vanuit het SKF nog verzekerd moet worden. De stellers van het ontwerp nemen hier akte van en bevestigen voor zover als nodig dat de cofinanciering bij het SKF zal gecompenseerd worden op het budget van de noodwoningen.

Het begrotingsakkoord werd op 16 december 2025 verkregen op voorwaarde dat:

- de extra ICT-kosten opgevangen worden binnen de kredieten ongewijzigd beleid van de agentschappen Wonen in Vlaanderen en VDAB; de goedkeuring van voorliggend decreet kan met andere woorden geen aanleiding tot budgettaire meervragen
- er een nauwgezette opvolging komt van het effect van voorgestelde maatregelen op de huurprijzen en indirect op de GSC-budgetten binnen de VMSW begroting.
- Voor wat het renovatieadvies en -begeleiding (maatregel 4 sociaal klimaatplan) betreft, het ESReffect van de gebeurlijke neerwaartse bijstelling van de SKF-middelen 2026-2032 ingevolge het uitstel van ETS2 volledig opgevangen wordt binnen de kredieten constant beleid van het beleidsveld wonen.

2. INHOUD

Voor een bespreking van de inhoud van het voorontwerp van decreet kan worden verwezen naar het ontwerp van memorie van toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

1. Activering van sociale (kandidaat-) huurders

Kost ICT

Het agentschap Wonen in Vlaanderen beschikt vandaag over een webdienst waarmee de woonmaatschappijen kunnen nagaan of een sociale huurder is ingeschreven bij de VDAB. De nieuwe verplichtingen hebben een ruimer personeel toepassingsgebied, doordat ze zich voortaan

ook richten op kandidaat-huurders, kennen een andere doelgroepafbakening, en vereisten meer data-uitwisseling met VDAB. De bestaande webdienst moet bijgevolg worden aangepast en worden aangevuld met nieuwe webdiensten.

Eerst en vooral zal de webdienst om de doelgroep af te bakenen uitgebreid moeten worden met bijkomende bronnen, aangezien de doelgroep op een andere wijze zal worden afgebakend. Daarnaast zal er een webdienst moeten zijn die in twee richtingen kan communiceren, zodat het agentschap Wonen in Vlaanderen, als entiteit die het centraal inschrijvingsregister (CIR) bijhoudt en als entiteit die het op te zetten centraal register van sociale huurders (CHR) zal bijhouden, aan VDAB kan doorgeven welke personen opgevolgd moeten worden en wanneer een sanctie wordt opgelegd of uitgevoerd, maar omgekeerd ook de nodige meldingen van de VDAB kan ontvangen rond o.a. het niet beschikbaar zijn voor de arbeidsmarkt. Tot slot moet er ook een webdienst zijn die communiceert met het centraal inschrijvingsregister en het op te zetten register van sociale huurders. De kosten daarvoor worden geraamd op 300 KEUR (excl. btw).

Er zullen ook analyse- en ontwikkelingskosten voor het aanpassen van het centraal inschrijvingsregister worden gemaakt, aangezien dit register momenteel nog geen contactgegevens bijhoudt en niet communiceert met de kandidaat-huurders. De kosten worden geraamd op 400 KEUR.

Al deze kosten worden opgevangen binnen de beschikbare enveloppes voor ICT van Wonen in Vlaanderen.

Wijzigingen die binnen VDAB nodig zijn voor de realisatie van de uitwisseling van gegevens met de twee registers - het centraal inschrijvingsregister en het centraal huurdersregister - zullen opgevangen worden binnen de bestaande ICT-kredieten.

Personeelskost

Voor VDAB zullen budgettaire engagements in uitvoering van voorliggend decreet worden meegenomen in het kader van de beheersovereenkomst.

De VDAB zal zijn bemiddelaars inzetten voor diverse onderdelen van de dienstverlening die hij zal bieden aan de (kandidaat-) huurders.

Op dit moment is echter onvoldoende cijfermateriaal beschikbaar om een correcte inschatting van de budgettaire impact te maken.

2. Informatie over huurders van sociale huurwoningen en het verhuurproces

Kost ICT

De analyse- en ontwikkelingskosten voor het centraal register van sociale huurders (CHR) worden geraamd op 2.000 KEUR en zal worden opgevangen binnen de beschikbare enveloppes voor ICT van Wonen in Vlaanderen.

3. Aanpassingen Woningkwaliteit

a) Renovatieadvies

Voor een conformiteitsonderzoek betaalt de burger normaal gezien een marktconforme vergoeding. Momenteel is de werkelijke kostprijs 250 euro (inclusief btw). Om verhuurders aan te moedigen in de nulfase al vrijwillig een conformiteitsattest aan te vragen, wordt in deze periode de uitvoering van het onderzoek gesubsidieerd.

Op basis van voorgesteld tijdspad komt dit op volgende budgettaire impact:

	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Aantal controles	10.000	15.000	20.000	20.000	20.000	10.000
Totaal Budget (mio €)	2,5 mio	3,8 mio	5 mio	5 mio	5 mio	2,5 mio
Te financieren uit SKF	1,9 mio	2,9 mio	3,7 mio	3,7 mio	3,7 mio	1,9 mio
Te financieren uit eigen middelen Wonen	0,6 mio	0,9 mio	1,3 mio	1,3 mio	1,3 mio	0,6 mio

De eigen middelen Wonen zullen gecompenseerd worden vanuit het budget voor de noodwoningen, dat bij BO26 11.164 keuro bedraagt (zie basisallocatie QD668 in begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT).

b) Renovatiebegeleiding

De hervorming van de Mijn VerbouwBegeleiding, principieel goedgekeurd op 24 oktober 2025, voorziet ook een aanpassing voor de vergoeding die nu 700 euro bedraagt. Deze wordt voor het eerste begeleidingstraject verhoogd tot 1.000 euro en 700 voor de volgende. De redenering is dat bij een eerste bezoek de algemene contouren van het renovatieplan worden opgemaakt, wat bij de begeleiding van de uitvoering van bijkomende werken niet opnieuw moet gebeuren. Bijgevolg zou de maximale vergoeding voor de begeleiding bij de uitvoering van drie werken 2.400 euro bedragen. VEKA houdt er echter rekening mee dat niet alle eigenaars een tweede of derde werk uitvoeren onder begeleiding: 50% voert een tweede werk uit en 33% een derde. Hierdoor begroot VEKA de gemiddelde vergoeding op 1.600 euro. In het kader van het sociaal klimaatplan werd de gemiddelde vergoeding per begeleiding dan ook op 1.600 euro geraamd.

Vergoeding max	werk	aandeel	Vergoeding
€ 1.000	werk 1	1	€ 1.000
€ 700	werk 2	0,5	€ 350
€ 700	werk 3	0,33	€ 231

Daar we uit het wetenschappelijk onderzoek weten dat deze woningen met structurele gebreken op de huurmarkt vaak meerdere gebreken combineren, waardoor meerdere werken nodig zijn, gaan we van dezelfde inschatting uit als deze hierboven gemaakt voor doelgroep 4 op de eigenaarsmarkt (afgerond 1.600€/begeleiding).

	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Aantal begeleidingen	1.000	1.500	2.000	2.000	2.000	1.000
Totaal Budget (mio €)Budget (€)	1,6 mio €	2,4 mio €	3,2 mio €	3,2 mio €	3,2 mio €	1,6 mio €
Te financieren uit SKF	1,2 mio €	1,8 mio €	2,4 mio €	2,4 mio €	2,4 mio €	1,2 mio €
Te financieren uit eigen middelen Wonen	0,4 mio €	0,6 mio €	0,8 mio €	0,8 mio €	0,8 mio €	0,4 mio €

De eigen middelen wonen zullen gecompenseerd worden vanuit het budget voor de noodwoningen, dat bij BO26 11.164 keuro bedraagt (zie basisallocatie QD668 in begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT).

Kost ICT

Voor het renovatieadvies en de renovatiebegeleiding is de ICT-kost in deze fase nog niet gekend. Deze zal voorgelegd worden bij de opmaak van het uitvoeringsbesluit en zal hoe dan ook opgevangen worden binnen de beschikbare enveloppes voor ICT.

Voor de overige wijzigingen inzake woningkwaliteit worden de kosten voor de aanpassing in VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) geraamd op 260 keuro. Deze zullen worden opgevangen binnen de e-govkredieten van het Agentschap Wonen in Vlaanderen (begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT). Het betreft de volgende maatregelen:

- De regeling dat een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring voortaan enkel kan worden opgeheven na toestemming van de wooninspecteur of nadat de herstelvordering is uitgevoerd;
- de regeling om oneigenlijke beroepen in deze procedures te vermijden;
- de mogelijkheid die wordt voorzien om een besluit van overbewoning op verzoek te laten opheffen.

C. ESR-TOETS

Geen impact.

D. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Geen impact

E. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Zie ontwerp memorie van toelichting.

4. VERDER TRAJECT

Het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens zal worden ingewonnen voor volgende artikelen: artikel 9, 10, 17, 19, 20, 23, 27, 28 en 30.

Het advies van de Sociaal Economische Raad van Vlaanderen en van de Raad van Bestuur van de VDAB zal worden ingewonnen.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp van decreet;

2. de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd en de Vlaamse minister van Onderwijs, Justitie en Werk:
 - a. te gelasten over het bijgaande voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
 - b. te gelasten over het bijgaande voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Sociaal Economische Raad van Vlaanderen met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen;
 - c. te gelasten over het bijgaande voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de raad van bestuur van de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling.

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Melissa DEPRAETERE

De Vlaamse minister van Onderwijs, Justitie en Werk,

Zuhal DEMIR

Bijlagen:

- Voorontwerp van decreet
- Memorie van toelichting
- Advies IF
- Begrotingsakkoord