

ONTWERP VAN DECREET TOT WIJZIGING VAN DIVERSE DECRETEN MET BETREKKING TOT WONEN

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 actief mee te werken aan de dienstverlening aangeboden door de VDAB. 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 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 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.

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMENE TOELICHTING

A. Situering en inhoud

1. Activering van sociale (kandidaat-)huurders

Dit ontwerp van decreet geeft uitvoering aan de doelstellingen met betrekking tot activering van sociale huurders en kandidaat-huurders uit het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029. Het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 stelt met betrekking tot Wonen (p.150): *"Sociaal wonen is een verhaal van rechten en plichten. Daarom leggen we meer de nadruk op activering en sociale mobiliteit. Ook van niet-beroepsactieve kandidaat sociale huurders verwachten we dat ze zich inschrijven bij de VDAB. We mikken op meer doorstroom van sociale huurders, in eerste instantie van sociale huurders met arbeidspotentieel. We breiden de bestaande inschrijvingsverplichting bij de VDAB uit tot een werkbereidheidstoets, aan de hand van het propellermodel van de VDAB. In die periode doet de VDAB maximale inspanningen om de sociale huurders te activeren.*

We werken een systeem uit dat de inactiviteitsval tegengaat. Voor sociale huurders met arbeidspotentieel die weigeren te werken, verhogen we na twee jaar de sociale huurprijs tot de prijs die iemand met een minimuminkomen uit arbeid in dezelfde situatie betaalt. De woonmaatschappij kan daar gemotiveerd van afwijken omwille van billijkheidsredenen. Het gaat louter om sociale huurders die kunnen werken, maar ervoor opteren om dat niet te doen."

Het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 stelt met betrekking tot Werk (p. 23) het volgende: *"Zo komen we tot de strategische doelstelling van ons arbeidsmarktbeleid: zo snel mogelijk een werkzaamheidsgraad van 80% bereiken en overschrijden. Dit doen we door in te zetten op de volgende 4 pijlers:*

1. versterkte activering van werkzoekenden, langdurig zieken en niet-beroepsactieven..."

In de beleidsnota Wonen 2024-2029 (Stuk 140 (2024-2025), nr.1, p. 24) wordt het volgende bepaald: *"Door sociale huurders te ondersteunen met gerichte begeleiding en opleiding, kunnen zij hun vaardigheden ontwikkelen en hun kansen op de arbeidsmarkt*

vergroten. Bij de zoektocht naar een geschikte job staan (kandidaat-)sociale huurders er niet alleen voor. Net als andere burgers kunnen zij beroep doen op ondersteuning door de VDAB. Sociale huurders met arbeidspotentieel moeten nu al ingeschreven zijn bij de VDAB. Die inschrijvingsplicht bij VDAB breiden we uit naar niet-beroepsactieve kandidaat-huurders met arbeidspotentieel.

Voor sociale huurders wordt werkbereidheid gekoppeld aan de inschrijving bij VDAB. Indien er een gepast traject naar werk voor hen aanwezig is bij de VDAB worden zij verwacht actief deel te nemen aan dit traject. Dit om samen te bouwen aan een inclusieve en dynamische samenleving, maar ook in functie van economische zelfstandigheid, maatschappelijke participatie en sociale mobiliteit.

(...)

Verder maak ik werk van een bijkomende stimulans om niet-beroepsactieve sociale huurders met arbeidspotentieel aan te moedigen deel te nemen aan de arbeidsmarkt. Met een doorstroompremie zal ik sociale huurders ondersteunen op het ogenblik dat zij doorstromen naar de private markt. Op die manier geven we als Vlaamse overheid een extra duwtje in de rug aan wie gaat werken en vervolgens, eventueel in het kader van die job, verhuist naar een private woning.

Daarnaast neem ik maatregelen om voor huurders met arbeidspotentieel die aanhoudend weigeren in te gaan op het traject voorgesteld door de VDAB de sociale huurprijs te verhogen tot de prijs die iemand met een minimuminkomen uit arbeid in dezelfde situatie betaalt. Die huurprijsverhoging is een laatste stap. Deze gaat pas in na 2 jaar, inclusief het volgen van de controleprocedures op de beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt bij de VDAB. Omwille van billijkheidsredenen, zal een woonmaatschappij bovendien gemotiveerd kunnen afwijken. Met deze maatregel willen we de inactiviteitsval tegengaan.

Deze aanpassingen vereisen een intensieve samenwerking tussen de beleidsvelden wonen en werk en het uitwisselen van persoonsgegevens tussen diverse actoren. Deze maatregelen zullen dan ook worden uitgewerkt in nauw overleg met mijn collegaminister van Werk en met het nodige respect voor de regels inzake gegevensbescherming.”

De missie van de VDAB wordt in artikel 4 van het oprichtingsdecreet (hierna VDAB-decreet)¹ als volgt omschreven:

"De VDAB heeft als missie om, in het belang van werkgevers, werknemers, werkzoekenden en iedere andere persoon op beroepsactieve leeftijd:

1° voor iedere persoon op beroepsactieve leeftijd de arbeidsbemiddeling, begeleiding en opleiding met het oog op een duurzame loopbaan te verzekeren, te organiseren en te bevorderen, en ook zijn loopbaanperspectief en loopbaaneigenaarschap te faciliteren;"

De taken van de VDAB, als activeringsregisseur, zijn opgenomen in artikel 5, §1/1, 12° van het oprichtingsdecreet:

"12° taken als activeringsregisseur. De VDAB heeft als regisseur de volgende taken:

- a) iedere persoon op beroepsactieve leeftijd activeren, ongeacht zijn statuut, socialezekerheids- of socialebijstandsstelsel of zijn inschrijving als werkzoekende;*
- b) een uniform referentiekader bepalen om de doelgroep, vermeld in punt a), te activeren;*

¹ Decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap "Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding".

- c) *proactief personen detecteren en contacteren die behoren tot de doelgroep, vermeld in punt a);*
- d) *gegevens verzamelen, analyseren, verwerken en bijhouden die noodzakelijk zijn om de doelstelling, vermeld in punt a), te bereiken. De regisseur wisselt die gegevens ook uit met actoren en partners die nodig zijn om de doelstelling, vermeld in punt a), te bereiken;”*

Probleemstelling en omgevingsanalyse

Uit de Woonsurvey 2023² blijkt dat ongeveer een derde van de huurders van sociale huurwoningen (32%) is tewerkgesteld, een percentage dat aanzienlijk lager ligt dan bij de private huurders (61%).

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

In 2024 publiceerde het Steunpunt Wonen een rapport inzake de 'arbeidsmarktpositie van sociale huurders'³, 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. Het gevonden verschil valt mogelijk te verklaren door de inactiviteitsheidsval (in de sociale huur) en/of door de lagere huurprijs van sociale huurders.

Beleidsmaatregelen en doelstelling

In dit ontwerpdecreet worden gerichte maatregelen voorgesteld om sociale (kandidaat-)huurders maximaal toe te leiden naar de arbeidsmarkt.

Verplichte inschrijving als werkzoekende bij VDAB en beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt

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. Er wordt duidelijk bepaald wie wordt beschouwd als niet-beroepsactieve persoon. Het ontwerpdecreet bepaalt wie geacht wordt reeds te hebben voldaan aan de verplichtingen, hoofdzakelijk door een inschrijvingsverplichting en beschikbaarheidsverplichting opgelegd vanuit andere regelgeving.

Voor niet-werkende sociale huurders die worden beschouwd als niet-beroepsactieve persoon wordt de bestaande inschrijvingsverplichting uitgebreid met de verplichting tot beschikbaarheid.

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 Wonen in Vlaanderen of de verhuurder op de hoogte gebracht of ze al dan niet moeten voldoen aan de verplichtingen.

² de Smalen, D., & Van den Broeck, K. (2025). *Wonen in Vlaanderen anno 2023*. Steunpunt Wonen, 183 p.

³ Cochez, L., Heylen, K. & Vastmans, F. (2024). *Arbeidsmarktpositie sociale huurders*. Leuven: Steunpunt Wonen, 98 p.

VDAB geeft alleen persoonsgegevens door aan het agentschap Wonen in Vlaanderen. Persoonsgegevens die bestemd zijn voor de verhuurder, worden vervolgens door het agentschap Wonen in Vlaanderen doorgegeven aan de juiste verhuurder. De communicatie naar de kandidaat-huurder toe gebeurt altijd door het agentschap Wonen in Vlaanderen. De communicatie naar de huurder toe gebeurt door de verhuurder.

Dienstverlening geboden door VDAB 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, zijn de taken van de VDAB als volgt afgebakend:

1. De beoordeling van de afstand tot de arbeidsmarkt (inschatting):
Kandidaat-huurders of 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 resp. 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.
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. Als 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 in overeenstemming met de werkwijze en het transmissiekader dat het hanteert voor verplicht ingeschreven uitkeringsgerechtigde werkzoekenden. 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.
4. De (kandidaat-)huurder kan schriftelijk verweer indienen volgens de interne beroepsprocedure die voorzien zal worden bij de VDAB. De manier waarop VDAB dit schriftelijk verweer zal organiseren wordt in een uitvoeringsbesluit bepaald. 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 de melding van de transmissie een sanctie oplegt, dient VDAB deze kandidaat-huurder of huurder niet langer te beschouwen als een werkzoekende waaraan de universele dienstverlening dient aangeboden te worden. Dit houdt ook in dat de persoon niet meer beschouwd wordt als een "actieve werkzoekende". De persoon kan zich ten allen tijde terug inschrijven bij de VDAB en kenbaar maken dat hij zijn werkzoekgedrag wenst bij te sturen.

5. De samenwerking met het agentschap Wonen in Vlaanderen en/of de verhuurder in het kader van administratieve, gerechtelijke of buitengerechtelijke procedures en bij de behandeling van domein overschrijdende klachten.

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. 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 en 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 alsnog in te schrijven bij VDAB. Maximaal 5 maanden vanaf de melding aan de betrokkene dat hij 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 betrokkene de mogelijkheid om zich nog te herkansen en zich 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 regel te stellen door zich in te schrijven bij VDAB. Bijgevolg zal de sanctie worden uitgevoerd maximaal vier maanden na 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 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 in uitvoering is binnen de maand tussen het opleggen van de sanctie en het uitvoeren, dan wordt de sanctie door de verhuurder geschorst. Eens de sanctie is uitgevoerd, 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 eerstvolgende 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 3 maanden geschorst worden 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 de huurprijsverhoging tijdelijk werd gepauzeerd om gezondheidsredenen, samen met de gemotiveerde beslissing, 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.

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.

In het ontwerpdecreet is voorzien dat de doorgifte vanuit VDAB steeds gebeurt naar het agentschap Wonen in Vlaanderen, dat op zijn beurt gegevens doorstuurt naar de verhuurder, en omgekeerd. Die doorgifte wordt concreet beschreven in de inhoudelijke bepalingen (zie artikel 23 en 28). In die artikels wordt abstractie gemaakt van de rol die het centraal inschrijvingsregister en het register van sociale huurders en het verhuurproces daarin opnemen.

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).

Een goede taalkennis heeft een positieve impact op het sociale huurstelsel. Huurders die de taal voldoende beheersen, begrijpen hun rechten en plichten beter en kunnen vlotter communiceren met de sociale verhuurder. Dit leidt tot minder misverstanden en een hogere naleving van afspraken. Bovendien bevordert taalkennis de contacten met bureaus en de buurt, wat de leefbaarheid in sociale woonprojecten versterkt. Een sterkere taalkennis verhoogt daarnaast de kansen op de arbeidsmarkt, waardoor sociale huurders op termijn financieel sterker kunnen staan en eventueel kunnen doorstromen naar de private huur- of koopmarkt. Zo draagt taalkennis niet alleen bij tot de maatschappelijke integratie en mobiliteit van de huurder, maar ook tot een efficiënter en duurzamer sociaal huurstelsel. De taalkennisverplichting streeft aldus legitieme doelstellingen na.

Het hogere niveau zal de toegang tot een sociale woning niet belemmeren, het is geen inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde, zoals dat nu ook niet het geval is. 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.

De sociale huurders zullen moeten aantonen dat ze na een bepaalde termijn nadat ze huurder zijn geworden, voldoen aan het vooropgestelde basisniveau 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).

De termijn waarbinnen het niveau B1 mondeling dient te worden behaald, wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering. Voor het huidige A2-niveau is de termijn vastgesteld op 2 jaar nadat men huurder is geworden. Voor het behalen van het niveau B1 mondeling zal de termijn worden afgestemd op de duurtijd van het volgen van de Nederlandse lessen om dat niveau te halen.

Voor de zittende huurders verandert er niets. Zij blijven onderworpen aan de huurdersverplichting, zoals van toepassing vóór de inwerkingtreding van de nieuwe regeling.

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.

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 bijwoning 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.

Domiciliefraude wordt beschouwd als een ernstige inbreuk die aanleiding kan geven tot opzeg van de huurovereenkomst (art. 6.33, eerste lid VCW).

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

Daarnaast is het, in het kader van een rechtvaardige toewijzing van sociale huurwoningen, essentieel dat sociale huurders voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, zowel in binnen- als buitenland.

Voor onroerende goederen in België kan de verhuurder de onroerende bezitsvoorwaarde controleren via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid. Voor onroerende goederen in het buitenland is dit niet mogelijk, aangezien de FOD Financiën niet over de nodige gegevens beschikt. Daarom wordt er gewerkt met een verklaring op eer. Wanneer er ernstige vermoedens bestaan van buitenlands onroerend bezit, kan de verhuurder via gespecialiseerde onderzoeksbureaus nagaan of de huurder over dergelijke eigendommen beschikt.

Het bezit van onroerend goed vormt een uitsluitingsgrond voor sociale huur, zoals bepaald in artikel 6.8, eerste lid, 2°, artikel 6.11 en artikel 6.21 VCW. De controle hierop is complex maar noodzakelijk om misbruik te voorkomen. Daarom wordt in dit ontwerp van decreet bepaald dat de verhuurder verplicht wordt te rapporteren over de wijze waarop hij gebruikmaakt van private of publieke partners bij deze controles.

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.

Voor de opsporing van domiciliefraude kunnen sociale verhuurders een beroep doen op de toezichthouder van de sociale huisvesting. Sinds het decreet van 31 mei 2013 kunnen toezichthouders van de sociale huisvesting verbruiksgegevens van water, elektriciteit en gas opvragen bij nutsbedrijven en distributienetbeheerders specifiek om domiciliefraude op te sporen. De toezichthouder interpreteert de verbruiksgegevens en bezorgt de sociale verhuurders een advies.

In 2022 voerde de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen in Vlaanderen een bevraging uit bij 35 sociale verhuurders over 366 dossiers waarbij in 2020 en 2021 verbruiksgegevens werden opgevraagd. In 56% van deze dossiers droegen de verbruiksgegevens effectief bij tot de vaststelling van domiciliefraude.

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.

Bij vermoedens van niet-bewoning kan een opvallend laag of afwezig afvalaanbod een element zijn in het onderzoek naar domiciliefraude. Een significante stijging in de hoeveelheid opgehaald afval kan dan weer wijzen op een onrechtmatige bijwoning. Ter ondersteuning van deze analyse kan gebruik worden gemaakt van referentiecijfers inzake gemiddeld afvalaanbod per inwoner, zoals beschikbaar via Statistiek Vlaanderen en OVAM:

- [Statistiek Vlaanderen – Huishoudelijk afval](#)
- [OVAM – Cijfers huishoudelijk afval](#)

Het is evenwel belangrijk te benadrukken dat gegevens over afvalophaling op zich nooit doorslaggevend mogen zijn. Ze vormen een aanvullend element in het bredere kader van de bewijsvoering.

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 bijwoning 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. Onder deze gegevens dienen ook de gegevens begrepen te worden die betrekking hebben op de inschrijvings- en beschikbaarheidsverplichting voor sociaal huurders. Via een uitvoeringsbesluit zal worden bepaald welke persoonsgegevens in het register 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 verwerking⁴, berekening van de gewestelijke sociale correctie⁵ en ondersteuning van de woonmaatschappijen bij het uitvoeren van hun taken.

⁴ Artikel 6.3/1, §6, 1° en §8 van de Vlaamse Codex Wonen

⁵ Dit is een financieringsinstrument dat een sociale verhuurder toelaat om huurverminderingen toe te kennen aan huurders met toepassing van artikel 5.32 e.v. van de Vlaamse Codex Wonen en artikel 5.71 e.v. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021; artikel 1.2, 54° en artikel 5.72 e.v. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Hiervoor is het noodzakelijk om over gerichte en actuele gegevens over de sociale huurders te kunnen beschikken en die beter te ontsluiten. Vandaag gebeuren de rapporteringen via excel en xml-bestanden. En ontbreekt een automatische doorgifte en een verzameling van actuele gegevens. Een centraal register zal deze rapporteringen vervangen.

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. De informatie over de inschrijvings- en beschikbaarheidsverplichting stelt het agentschap Wonen in Vlaanderen of de verhuurder in staat om de verplichtingen te controleren en te sanctioneren.

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 herstellvordering 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

Overeenkomstig artikel 3.14 van het de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan tegen de beslissing van de burgemeester om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren in beroep worden gegaan. Tegen de beslissing van de burgemeester om de woning overbewoond te verklaren, kan overeenkomstig artikel 3.26 van dezelfde Codex in beroep worden gegaan. In de praktijk wordt vastgesteld dat veel van deze beroepen worden ingesteld zonder dat er een inhoudelijke of juridische betwisting is van de beslissing van de burgemeester. In 2024 werden 360 beroepen ingediend. Slechts 119 van deze beroepen bevatten als uitsluitend motief een betwisting van de beslissing of de motieven die eraan ten grondslag liggen. Bij uitbreiding waren er 210 beroepen waarbij er zowel een inhoudelijke motivering werd aangevoerd als de melding van een herstel. In 50 beroepen werd uitsluitend een herstel gemeld. 26 beroepen bevatten noch een herstel, noch een betwisting. Bij een herstel van de gebreken moet geen beroep worden ingesteld maar moet een nieuw conformiteitsonderzoek worden aangevraagd tot opheffing van het besluit waarbij een woning ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard, overeenkomstig artikel 3.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Een mogelijke verklaring voor het hoge aantal oneigenlijke beroepen bij herstel van de woning is dat het instellen van een beroep tegen de beslissing van de burgemeester om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren kosteloos is, terwijl voor de aflevering van een conformiteitsattest een vergoeding wordt gevraagd. Bij een stopzetting van de overbewoning moet evenmin een beroep worden ingesteld tegen de beslissing van de burgemeester om de woning overbewoond te verklaren, maar moet een verzoek tot opheffing van deze beslissing worden ingediend. Om deze oneigenlijke beroepen te vermijden, wordt verduidelijkt dat het beroep gemotiveerd moet worden. Ook wordt bepaald dat het beroep onontvankelijk wordt verklaard als het geen betwisting bevat van de beslissing of de motieven die eraan ten grondslag liggen. Zo zullen beroepen zonder enige motivering of beroepen die als enige motivering de uitvoering van

werken of de stopzetting van de overbewoning bevatten door deze wijziging 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.

Met deze maatregelen wordt de overgang naar het verplicht conformiteitsattest gefaciliteerd en de kwaliteit van huurwoningen in Vlaanderen verbeterd.

Impactanalyse

1. Activering van sociale (kandidaat-) huurders

Maatschappelijke impact - JoKER

a) Situering en doelstelling

Zie algemene situering.

b) Doelgroep

De doelgroep van de activeringsmaatregelen zijn sociale huurders en kandidaat-huurders. In 2024 is 0,87% van de sociale huurders van eigen woningen van een woonmaatschappij jonger dan 25 jaar en 5,65% van sociale huurders van ingehuurd woningen. In 2024 bedraagt het aantal sociale kandidaat-huurders jonger dan 25 jaar.

c) Analyse van de effecten

Door sociale huurders en kandidaat-huurders te activeren, wordt de economische zelfstandigheid, maatschappelijke participatie en sociale mobiliteit gestimuleerd. De maatregelen beogen in het bijzonder de toeleiding van doelgroepen die VDAB vandaag moeilijk bereikt. Het activeren van deze sociale huurders en kandidaat-huurders kan dan ook een positief effect hebben op henzelf en op hun kinderen.

De activering van jongeren binnen de sociale huur kan verschillende positieve effecten teweegbrengen. Een eerste verwachte winst is een verhoogde arbeidsmarktparticipatie. Gericht activeringsmaatregelen — zoals verplichte inschrijving bij VDAB, begeleidingstrajecten en opvolging — kunnen hun kansen op werk aanzienlijk vergroten.

Daarnaast bevordert arbeid of opleiding de sociale integratie en zelfredzaamheid. Door werk te vinden of een opleiding te volgen, bouwen jongeren sociale netwerken op en verkleinen ze het risico op armoede. Voor velen vormt dit een belangrijke opstap naar financiële onafhankelijkheid en maatschappelijke participatie.

Op langere termijn kan dit beleid bijdragen tot een vermindering van generatiearmoede en tot een grotere woonzekerheid. Een stabiel inkomen maakt het immers mogelijk om huur te blijven betalen, te sparen en de stap naar de private huur- of koopmarkt te zetten.

Hoewel de maatregel positieve effecten kan opleveren, zijn er ook risico's verbonden aan een verplichte activering. Zo kan de verplichting tot deelname aan activeringstrajecten stress en psychologische druk veroorzaken, zeker bij jongeren met beperkte vaardigheden, een kwetsbare thuissituatie of mentale problemen. Er zal voldoende aandacht moeten zijn voor maatwerk en intensieve begeleiding. Jongeren met gezondheidsproblemen of beperkte scholing hebben nood aan trajecten op hun tempo en maat. Om die reden wordt bij de uitwerking van de bepalingen ten slotte ook voldoende aandacht besteed aan specifieke uitzonderingsvoorwaarden en mogelijkheden om zich te herkansen bij het niet naleven van de verplichtingen.

d) Uitvoering, monitoring en evaluatie

De beleidsmaatregel zal worden gemonitord en geëvalueerd, zodat een beeld wordt bekomen van de voortgang en de resultaten. Op basis hiervan kan het beleid waar nodig worden bijgesteld.

e) Participatie van jongeren

Kinder- en jeugdorganisaties werden niet rechtstreeks geconsulteerd bij de opmaak van voorliggend ontwerpdecreet. Bij de voorbereiding van het ontwerp van decreet is gekozen om de interne deskundigheid en bestaande beleidsinformatie te benutten.

Impact op de grondrechten en op het gelijkheidsbeginsel

De activeringsmaatregelen raken aan artikel 23 van de Grondwet, dat het recht op behoorlijke huisvesting bevat. Artikel 23 van de Grondwet kent geen individueel afdwingbaar recht toe, maar houdt een verplichting in voor de overheid om de erin vermelde grondrechten te waarborgen en ter zake actief op te treden. Tegelijk bevat artikel 23 van de Grondwet wel een zogenaamd standstill-beginsel: nieuwe maatregelen mogen het bestaande beschermingsniveau niet aanzienlijk verminderen, tenzij die achteruitgang redelijk kan worden verantwoord door redenen van algemeen belang.

Wat de vereiste van een legitieme doelstelling betreft, aanvaardde het Grondwettelijk Hof eerder in het kader van de VDAB-inschrijvingsplicht voor sociale huurders (GwH nr 92/2023 van 15 juni 2023, B.15.2), dat het feit dat doelstellingen inzake activering worden nagestreefd, geen afbreuk doet aan het feit dat met de inschrijvingsplicht ook doelstelling van het woonbeleid kunnen worden bereikt. De decreetgever had met name aangegeven dat *"de sociale huur een tijdelijk ondersteuningsmiddel is voor zij die daar echt nood aan hebben en zolang zij daar nood aan hebben. Het voldoen aan de verplichting zich in te schrijven bij de VDAB zal de sociale huurder op termijn in staat stellen een inkomen uit arbeid te verwerven en zal daardoor bijdragen aan de realisatie van dat grondrecht voor henzelf, alsook voor andere kandidaat-huurders. Als inactieve sociale huurders immers een inspanning leveren om aan werk te geraken en daar ook in slagen, zal hun grondrecht in voorkomend geval gerealiseerd kunnen worden op de private markt, waar de betrokkene meer keuzevrijheid geniet. Met die eventuele doorstroming kan het recht op behoorlijke huisvesting ook gerealiseerd worden voor personen die op dit moment niet op eigen kracht in staat zijn om te voorzien in een behoorlijke huisvesting, waardoor dit sterk bijdraagt aan de verwezenlijking van het grondrecht op een behoorlijke huisvesting van anderen"* (Parl. St., VI.Parl., 2020-21, nr. 828/1, pp. 35-36).

De maatregel moet bovendien proportioneel zijn. Die vereiste betekent kortweg dat, gegeven de nagestreefde doelstelling, geen onevenredig zware gevolgen mogen ontstaan voor burgers. In dat verband is het belangrijk te onderstrepen dat de activeringsmaatregelen niet opgesteld worden als voorwaarden voor toegang tot of behoud van een sociale woning.

Budgettaire impact

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 vereisen 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 aan VDAB kan doorgeven welke personen opgevolgd moeten worden, 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.

Wijzigingen die binnen VDAB nodig zijn voor de realisatie van de uitwisseling van gegevens met het agentschap Wonen in Vlaanderen zullen opgevangen worden binnen de bestaande ICT-kredieten.

Personeelskost

Voor VDAB zullen budgettaire engagementen in uitvoering van voorliggend ontwerp van decreet meegenomen worden in het kader van zijn 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.

Bestuurlijke impact op de lokale en provinciale besturen en op Brussel.

Voor de opvolging van de activeringsmaatregelen zal er een gegevensuitwisseling moeten worden opgezet tussen het agentschap Wonen in Vlaanderen en de VDAB. Daarbij moet rekening worden gehouden met het feit dat tot 2028 ook lokale besturen sociale woningen kunnen verhuren en ook zij dus gegevens over kandidaat-huurders en huurders zullen moeten uitwisselen met het agentschap en de VDAB. Wanneer het lokaal bestuur er niet voor kiest om het volledige beheer van de sociale woningen over te dragen aan de woonmaatschappij, dan zal een verwerkersovereenkomst tussen de woonmaatschappij en het lokaal bestuur moeten worden gesloten.

2. Taalkennis B1 mondeling voor sociale huurders

Maatschappelijke impact – JoKER

a) Situering en doelstelling

Zie algemene situering.

b) Doelgroep

De sociale huurders zijn de doelgroep voor de verhoging naar taalkennis B1. In 2024 is 0,87% van de sociale huurders van eigen woningen van een woonmaatschappij jonger dan 25 jaar en 5,65% van sociale huurders van ingehuurde woningen.

c) Analyse van de effecten

Het verhogen van het taalniveau van sociale huurders naar B1 mondeling kan verschillende positieve effecten hebben op henzelf en hun kinderen. Ouders met een beter taalbegrip en taalvaardigheid kunnen hun kinderen beter ondersteunen bij schoolse en dagelijkse taalactiviteiten, zoals het lezen, huiswerkbegeleiding en communicatie met leerkrachten. Daarnaast kan een hoger taalniveau van ouders bijdragen aan een rijkere

taalomgeving thuis, wat de taalontwikkeling, cognitieve vaardigheden en schoolprestaties van de kinderen bevordert. Ook kan het de sociale integratie en participatie van het gezin in de bredere samenleving versterken, waardoor kinderen beter toegang krijgen tot culturele en educatieve kansen.

Tegelijkertijd zijn er mogelijke risico's verbonden aan de strengere verplichting. Verplichte taalcursussen of leertrajecten kunnen stress of psychologische druk veroorzaken, vooral bij huurders met leerproblemen, tijdsbeperkingen of gezondheidsproblemen. Om deze risico's te beperken, wordt voorzien in een ruime termijn om het vereiste taalniveau te behalen, aangevuld met mogelijkheden tot vrijstelling of uitstel, zodat de maatregel zowel haalbaar als rechtvaardig blijft.

d) Uitvoering, monitoring en evaluatie

De beleidsmaatregel zal worden gemonitord en geëvalueerd, zodat een beeld wordt bekomen van de voortgang en de resultaten. Op basis hiervan kan het beleid waar nodig worden bijgesteld.

e) Participatie van jongeren

Kinder- en jeugdorganisaties werden niet rechtstreeks geconsulteerd bij de opmaak van voorliggend ontwerpdecreet. Bij de voorbereiding van het ontwerp van decreet is gekozen om de interne deskundigheid en bestaande beleidsinformatie te benutten.

Impact op de grondrechten en op het gelijkheidsbeginsel

Het verhogen van het taalniveau van sociale huurders van A2 naar B1 heeft een impact op het grondrecht op wonen.

Artikel 23 van de Grondwet kent burgers geen individueel afdwingbaar recht toe, maar verplicht de overheid wel om actief werk te maken van de realisatie van grondrechten. De overheid heeft daarbij een ruime beoordelingsvrijheid, aangezien sociaaleconomische rechten afhankelijk zijn van beleidskeuzes en beschikbare middelen. Eens een bepaald beschermingsniveau is vastgelegd, mag dit niet wezenlijk worden verminderd zonder legitieme redenen van algemeen belang (standstill-beginsel).

Hoewel de verhoging van het mondelinge taalniveau van A2 naar B1 voor sommige sociale huurders betekent dat het voor hen bestaande beschermingsniveau op het vlak van taalvaardigheid wordt verminderd, hoeft dat niet aangemerkt te worden als een *aanzienlijke* vermindering. Bij de beoordeling van de mate van vermindering houdt het Grondwettelijk Hof niet alleen rekening met de maatregel zelf, maar ook met de brede juridische context zoals de aanwezigheid van een overgangsregeling. Dit ontwerp van decreet voorziet daarbij uitdrukkelijk in de regel dat de oude taaleis blijft gelden voor de zittende sociale huurders. Bovendien wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om te bepalen binnen welke termijn aan de voorwaarde moet zijn voldaan, waarbij logischerwijze rekening zal moeten worden gehouden met de langere leertijd die nodig is om een hoger taalkennisniveau te behalen.

Ook als een maatregel het bestaande beschermingsniveau in aanzienlijke mate zou verminderen, kan dat worden verantwoord door redenen van algemeen belang. De decreetgever geniet daarbij een ruime appreciatiemarge.

In het verleden heeft het Grondwettelijk Hof al aanvaard dat de taalkennisverplichting legitieme doelstellingen nastreeft. Die doeleinden bestonden erin de huurder in staat te stellen *"om de draagwijdte van de rechten en plichten die voortvloeien uit de gesloten huurovereenkomst beter te begrijpen, die rechten te doen gelden en die plichten in acht te nemen, met name door te communiceren met de personen die hem, indien nodig,*

daartoe zullen kunnen helpen." Bovendien wenste de gewestwetgever via die taaleisen "de veiligheid en de leefbaarheid in de sociale wooncomplexen" te verbeteren, in het bijzonder ook in wijken waar personen van verschillende origine samenleven. In die omstandigheden draagt de taaleis volgens het Hof bij "tot de inwerkingstelling van het recht op een behoorlijke huisvesting van de bij die bepalingen beoogde huurders.". Bovendien heeft het Grondwettelijk Hof, in het kader van de verplichting voor huurders om zich in te schrijven bij VDAB, al geoordeeld dat het feit dat doelstellingen inzake activering worden nagestreefd, geen afbreuk doet aan het feit dat met de inschrijvingsplicht ook doelstellingen van het woonbeleid kunnen worden bereikt.

In dat verband wordt benadrukt dat het B1-niveau sociale inclusie en participatie bevordert, de zelfredzaamheid van huurders versterkt, de efficiëntie en kwaliteit van de dienstverlening verhoogt, veiligheid en risicobeheersing verbetert, en zorgt voor gelijkheid van kansen. De maatregel is proportioneel en noodzakelijk: het streeft ernaar huurders beter in staat te stellen hun rechten en plichten te begrijpen en zelfstandig te handelen, waardoor het algemeen belang wordt gediend ondanks de beperkte afname van het individuele beschermingsniveau.

Tot slot is het belangrijk te onderstrepen dat de maatregel evenredig is. Zoals eerder gesteld, zal aan de huurder een voldoende lange termijn worden toegekend om het vereiste taalniveau te behalen en zijn er vrijstellingen en uitstel mogelijkheden voorzien. Verder bestaat de sanctie hoogstens in een administratieve boete. De taalverhoging wordt niet opgelegd als een voorwaarde voor toegang tot of behoud van een sociale woning.

Budgettaire impact

Geen impact

Bestuurlijke impact op de lokale en provinciale besturen en op Brussel.

Geen impact

3. Opsporing domiciliefraude en controle onroerend bezit in het buitenland

Maatschappelijke impact – **JoKER**

a) Situering en doelstelling

Zie algemene situering.

b) Doelgroep

De opsporing van domiciliefraude en de controle van het onroerend bezit in het buitenland, kunnen een impact hebben op kinderen en jongeren, die vaak extra kwetsbaar zijn op de woningmarkt. In 2024 is 0,87% van de sociale huurders van eigen woningen van een woonmaatschappij jonger dan 25 jaar en 5,65% van sociale huurders van ingehuurde woningen.

c) Analyse van de effecten

Het effect van de beleidsmaatregel kan zijn dat aan de ouders of de jongere -als hij huurder is-, een strafsancie wordt opgelegd. Maar als domiciliefraude wordt vastgesteld, zullen betrokkenen eerst de kans krijgen om de toestand te regulariseren. Er kan ook een administratieve geldboete worden opgelegd. Tot slot kan het ook leiden tot een opzegging van de huurovereenkomst.

Voor kinderen en jongeren kan dit belangrijke gevolgen hebben. Verlies of onzekerheid van de huurovereenkomst kan hun recht op wonen aantasten en leiden tot tijdelijke of

langdurige woononzekerheid. Dit kan bovendien psychosociale effecten veroorzaken, zoals stress, angst of spanning. Daarnaast kan een veranderde woonsituatie de dagelijkse stabiliteit van het gezin verstoren, bijvoorbeeld door schoolwissels, het verlies van sociale netwerken of een verstoorde gezinsroutine.

Tegelijkertijd moet het effect worden afgewogen tegen de huidige situatie: als domiciliefraude niet actief wordt opgespoord, blijven sommige woningen onrechtmatig bezet, waardoor eerlijke toewijzing van sociale woningen aan kwetsbare gezinnen beperkt blijft. Het huidige beleid kan dus leiden tot een verminderde beschikbaarheid van sociale woningen voor andere gezinnen, wat de sociale rechtvaardigheid en woningzekerheid van kinderen en jongeren in andere huishoudens beïnvloedt.

d) Uitvoering, monitoring en evaluatie

De afdeling Toezicht van het agentschap Wonen in Vlaanderen zal de effectiviteit van het aanvullend bewijsinstrument evalueren op zijn effectiviteit. Periodiek worden de effecten nagegaan in domiciliefraude dossiers. Wanneer woonmaatschappijen verbruiksgegevens hebben opgevraagd via de toezichthouder worden ze later bevraagd over wat de volgende stappen geweest zijn en wat het uiteindelijke resultaat was in de betrokken dossiers. Bij de gegevens over de afvalophaling zal een analoge werkwijze worden toegepast.

e) Participatie van jongeren

Kinder- en jeugdorganisaties werden niet rechtstreeks geconsulteerd bij de opmaak van voorliggend ontwerpdecreet. Bij de voorbereiding van het ontwerp van decreet is gekozen om de interne deskundigheid en bestaande beleidsinformatie te benutten

Impact op de grondrechten en op het gelijkheidsbeginsel

Het opvragen en verwerken van gegevens over de hoeveelheid opgehaald huishoudelijk afval met het oog op het opsporen van domiciliefraude vormt een inmenging in het recht op privacy, gewaarborgd door artikel 22 van de Grondwet en artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Dergelijke inmenging is evenwel toelaatbaar als zij voldoet aan de drie klassieke voorwaarden van legaliteit, legitimiteit en proportionaliteit.

1. Legaliteit

De inmenging is voorzien bij wet. Door de bepalingen in dit decreetvoorstel wordt expliciet voorzien in de mogelijkheid voor een toezichthouder om gegevens over het huishoudelijk afval op te vragen en te gebruiken als aanvullend element in de bewijsvoering van domiciliefraude. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste van legaliteit zoals vereist door het Grondwettelijk Hof en het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM).

2. Legitimiteit

Het opvragen van deze gegevens dient een legitiem doel in de zin van artikel 8, tweede lid, EVRM. Domiciliefraude ondermijnt de rechtvaardige toewijzing van schaarse sociale woningen en kan aanleiding geven tot sociale en fiscale fraude. Het voorkomen en opsporen ervan is dan ook in het algemeen belang.

3. Proportionaliteit

De inmenging is proportioneel ten aanzien van het nagestreefde doel. Het gaat om gegevens die in se niet als gevoelig worden beschouwd (zoals de hoeveelheid opgehaald afval per adres), en die enkel mogen worden opgevraagd en verwerkt in het kader van een lopend onderzoek naar domiciliefraude. Deze gegevens worden bovendien niet op zichzelf beoordeeld, maar uitsluitend in samenhang met andere elementen zoals

verbruiksgegevens van nutsvoorzieningen, woonstcontroles en buurtonderzoeken. Er worden ook passende waarborgen ingebouwd: de verwerking gebeurt door daartoe bevoegde toezichthouders binnen een strikt afgelijnd wettelijk kader, met naleving van de toepasselijke regelgeving inzake gegevensbescherming.

Deze maatregel beoogt dus een beperkte en doelgerichte gegevensverwerking, met het oog op het versterken van een correcte en rechtvaardige toepassing van de sociale huurreglementering. Zij vormt geen disproportionele inmenging in het recht op privacy.

Budgettaire impact

geen

Bestuurlijke impact op de lokale en provinciale besturen en op Brussel

De toezichthouder kan aan gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden gegevens opvragen over de hoeveelheid huishoudelijk afval van inwoners/sociale huurders.

4. Middelentoets sociale huur

Maatschappelijke impact – JoKER

a) Situering en doelstelling

Zie algemene situering.

b) Doelgroep

De doelgroep van deze maatregel zijn de wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner die na de aanvang van de sociale huurovereenkomst bij een sociale huurder komen bijwonen.

c) Analyse van de effecten

Het effect van de beleidsmaatregel is een verruiming van de mogelijkheid voor de doelgroep om in de sociale huurwoning te komen bijwonen. Waar momenteel geldt dat de doelgroep samen met de initiële huurder steeds aan de middelentoets moet voldoen, zal dit voortaan enkel nog gelden wanneer de doelgroep binnen het eerste jaar na de start van de huurovereenkomst komt bijwonen. Deze wijziging versterkt het recht op wonen van de doelgroep door hun toegang tot de woning te vergemakkelijken en woonzekerheid te verhogen. Daarnaast kan het bijdragen aan het behoud van familiale relaties en sociale netwerken, doordat samenwoning met partners binnen de woning eenvoudiger wordt.

d) Uitvoering, monitoring en evaluatie

De beleidsmaatregel zal worden gemonitord en geëvalueerd, zodat een beeld wordt bekomen van de voortgang en de resultaten. Op basis hiervan kan het beleid waar nodig worden bijgesteld.

e) Participatie van jongeren

Kinder- en jeugdorganisaties werden niet rechtstreeks geconsulteerd bij de opmaak van voorliggend ontwerpdecreet. Bij de voorbereiding van het ontwerp van decreet is gekozen om de interne deskundigheid en bestaande beleidsinformatie te benutten.

Impact op de grondrechten en op het gelijkheidsbeginsel

Geen

Budgettaire impact

geen

Bestuurlijke impact op de lokale en provinciale besturen en op Brussel

geen

5. Informatie over huurders van sociale huurwoningen en het verhuurproces**Maatschappelijke impact – JoKER****a) Situering en doelstelling**

Zie algemene situering.

b) Doelgroep

De doelgroep van deze maatregel zijn de sociale huurders.

c) Analyse van de effecten

Het opzetten van een register met gegevens over sociale huurders heeft verschillende effecten. Ten eerste heeft het gevolgen voor het recht op privacy van huurders, aangezien persoonsgegevens centraal worden verzameld en beheerd. Daarom is het belangrijk dat de verwerking strikt gebeurt volgens de geldende privacywetgeving en dat er passende beveiligingsmaatregelen worden getroffen. Ten tweede kan het register de werking van de sociale huursector verbeteren, doordat informatie over huurders sneller en efficiënter kan worden geraadpleegd.

d) Uitvoering, monitoring en evaluatie

De beleidsmaatregel zal worden gemonitord en geëvalueerd, zodat een beeld wordt bekomen van de voortgang en de resultaten. Op basis hiervan kan het beleid waar nodig worden bijgesteld.

e) Participatie van jongeren

Kinder- en jeugdorganisaties werden niet rechtstreeks geconsulteerd bij de opmaak van voorliggend ontwerpdecreet. Bij de voorbereiding van het ontwerp van decreet is gekozen om de interne deskundigheid en bestaande beleidsinformatie te benutten.

Impact op de grondrechten en op het gelijkheidsbeginsel

Geen impact

Budgettaire impact**Kost ICT**

De analyse- en ontwikkelingskosten worden geraamd op 2.000 KEUR en worden opgevangen binnen de beschikbare enveloppes voor ICT van Wonen in Vlaanderen.

Bestuurlijke impact op de lokale en provinciale besturen en op Brussel.

De lokale besturen die ook sociale woningen verhuren zullen gegevens over de huurders en het verhuurproces moeten doorgeven aan het register.

6. Renovatieadvies en -begeleiding

Maatschappelijke impact – JoKER

a) Situering, doelstelling, monitoring en evaluatie

Zie algemene situering. Specifiek wat kinderen en jongeren betreft geeft het bevorderen van de woningkwaliteit invulling aan het recht op een adequate levensstandaard en huisvesting. Kinder- en Jeugdorganisaties werden niet rechtstreeks geconsulteerd bij de opmaak van deze regelgeving. De beleidsmaatregel zal worden gemonitord en geëvalueerd, zodat een beeld wordt bekomen van de voortgang en de resultaten. Op basis hiervan kan het beleid waar nodig worden bijgesteld.

b) Doelgroep

Deze maatregel richt zich tot verhuurders van woningen die renovatie vereisen.

Onderstaande tabel uit de Woonsurvey 2023 uitgevoerd door het Steunpunt Wonen geeft een overzicht van de renovatienood. De woningen met structurele gebreken hebben een ingrijpende, structurele renovatie nodig om in lijn te komen met de minimale vereisten. De woningen met niet-structurele gebreken hebben kleinere ingrepen nodig om te voldoen aan de minimale vereisten. Bij de opdeling naar leeftijd gaat het om huishoudens met een referentiepersoon van die leeftijd. Verder wordt ook een opdeling gegeven naar het type van huishouding, namelijk eenoudergezinnen en koppels met kinderen.

		Ongeschikt met niet-structurele gebreken	Ongeschikt met structurele gebreken	Totaal ongeschikt
Naar eigendomsstatuut	Private huurwoningen	32%	15%	47%
	Sociale huurwoningen	19%	18%	37%
Naar leeftijd	18-34 jarigen	38%	10%	48%
	35-44 jarigen	43%	8%	51%
Naar type huishouden	Eenoudergezinnen	47%	18%	65%
	Koppels met kinderen	43%	7%	50%
TOTAAL		37%	11%	48%

c) Analyse van de effecten

De beleidsmaatregel beoogt een hogere woningkwaliteit, wat zowel de huurders als hun gezin ten goede komt. Een betere woningkwaliteit vermindert vochtproblemen, schimmel, gebreken aan elektrische installaties,... wat de gezondheid van de bewoners ten goede komt. Een betere woningkwaliteit zorgt verder voor een veilige en comfortabele woning en biedt gezinnen meer stabiliteit en minder stress. Jongeren die in een gezonde en rustige woonomgeving wonen hebben betere studiemogelijkheden. Daarentegen leidt slechte woningkwaliteit tot frequent verhuizen, wat schoolloopbanen verstoort. Renovatie en kwaliteitsverbeteringen zorgen ook voor een hogere energie-efficiëntie, wat gezinnen helpt om de woonlasten te verlagen. Uit de Woonsurvey en woningscreening in 2023 uitgevoerd door het Steunpunt Wonen blijkt dat

eenoudergezinnen en gezinnen met jonge kinderen en huishoudens uit het laagste inkomenskintiel het slechtst scoren op het vlak van woningkwaliteit. Eenoudergezinnen wonen bovengemiddeld veel in een private huurwoning. Deze beleidsmaatregel zal bij deze groepen de grootste effecten sorteren.

Impact op de grondrechten en op het gelijkheidsbeginsel

Geen

Budgettaire impact

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 een eerste begeleidingstraject verhoogd tot 1000 euro voor een eerste begeleidingstraject 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

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

7. Overige wijzigingen woningkwaliteit

Zie algemene situering. Het betreft de volgende wijzigingen:

- regeling dat een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring voortaan enkel kan worden opgeheven na toestemming van de wooninspecteur of nadat de herstellordering 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.

Kost ICT

De kosten voor de aanpassing in VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) worden geraamd op 260 keuro. Deze zullen worden opgevangen binnen de e-govkredieten van het Agentschap Wonen in Vlaanderen (begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT).

Bestuurlijke impact op de lokale en provinciale besturen en op Brussel.

Er is geen impact op de provinciale besturen en op Brussel. De impact op lokale besturen is afhankelijk van de uitvoeringsmodaliteiten.

Implementatie

Dit ontwerp van decreet zal gefaseerd in werking treden. Voor een groot aantal bepalingen bepaalt de Vlaamse Regering later de inwerkingtredingsdatum. Dat is nodig om de uitvoeringsmaatregelen uit te werken die de voorgestelde wijzigingen mogelijk maken.

Het gaat daarbij om de onderdelen die betrekking hebben op:

- de activeringsmaatregelen;
- de verhoging van het vereiste taalkennisniveau;
- de rapportering over domiciliefraude en buitenlands onroerend bezit;
- de gegevensuitwisseling over sociale huurders, het verhuurproces en enkele aspecten van woningkwaliteit.

De overige bepalingen volgen de algemene regel en treden in werking op de tiende dag na publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Daarnaast zijn twee overgangsbepalingen opgenomen. Voor zittende huurders blijft taalkennisniveau A2 gelden. Voor reeds ingeschreven kandidaat-huurders en huurders die onder de activeringsverplichtingen vallen, geldt een periode van drie maanden om zich als werkzoekende in te schrijven bij de VDAB.

C. Totstandkomingsprocedure

Op X heeft de Vlaamse Toezichtcommissie advies X uitgebracht over dit ontwerp van decreet.

[repliek]

Op X heeft de Raad van State advies X uitgebracht over dit ontwerp van decreet. Met toepassing van artikel 84, §3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

[repliek]

D. Bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

Dit voorontwerp van decreet betreft een gemeenschaps- en gewestaangelegenheid.

II. Toelichting bij de artikelen

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap "Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding"

Artikel 2

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 2 van het decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap "Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding" (hierna: VDAB-decreet).

Aan artikel 2 van het VDAB-decreet worden een definitie van kandidaat-sociale huurder en een definitie van sociale huurder toegevoegd. Zo kan voor toekomstige wijzigingen aan het VDAB-decreet verwezen worden naar de taak van VDAB ten aanzien van kandidaat-sociale huurders en sociale huurders, zoals omschreven in de Vlaamse Codex Wonen.

Daarnaast wordt een punt 18° toegevoegd, waarin wordt gedefinieerd wat wordt verstaan onder 'beschikbaar zijn voor de arbeidsmarkt'. Deze definitie is van toepassing op reeds bestaande bepalingen in het decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap "Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding" en het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 houdende de organisatie van de arbeidsbemiddeling en de beroepsopleiding. Deze handelen over bepaalde niet-beroepsactieve burgers (verplicht ingeschreven werkzoekenden) die beschikbaar dienen te zijn voor de arbeidsmarkt. De definitie wijkt niet af van de huidige gelijkaardige verplichting die wordt opgelegd vanuit de eigen VDAB-regelgeving en eventueel overige van toepassing zijnde regelgeving, waarbij al dan niet verdere uitwerking wordt gegeven aan deze verplichting.

Door invoering van deze definitie in het VDAB-decreet kan de regelgever, bij opmaak van toekomstige regelgeving, waarbij men een beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt wenst op te leggen aan een bepaalde doelgroep, verwijzen naar deze definitie. De concrete "toepassing" van het begrip zal dus niet noodzakelijkerwijs in het VDAB-decreet geregeld worden. Op deze manier wordt een gelijke behandeling bevorderd tussen verschillende groepen van niet-beroepsactieve burgers die vanuit verschillende regelgeving een beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt wordt opgelegd.

Artikel 3

Dit artikel wijzigt artikel 5, §1/1, eerste lid, 7° van het VDAB-decreet. De zinsnede "van de verplicht ingeschreven werkzoekenden" wordt toegevoegd, met als doel de taken, voor de aparte dienst, beoogd in punt 7°, concreet te maken en af te bakenen.

Hoofdstuk 3. Wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013

Artikel 4

Dit artikel brengt wijzigingen aan in artikel 2.5.7.0.3 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

In het eerste lid wordt een legistiek-technische aanpassing doorgevoerd: de opsomming van de twee redenen voor opschorting van de heffing op ongeschikte en/of onbewoonbare woningen wordt genummerd met de rangtelwoorden 1° en 2°, in plaats van met liggende streepjes.

De eerste reden voor opschorting - het voorleggen van een omgevingsvergunning tot sloop of een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag daartoe - wordt uitgebreid. Voortaan wordt ook opschorting verleend wanneer de belastingplichtige een omgevingsvergunning voor een herbestemming naar een niet-woonfunctie of een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag daartoe, kan voorleggen.

Eenmaal een woning naar een niet-woonfunctie is herbestemd, zijn de minimale woningkwaliteitsnormen niet langer van toepassing, wat de opschorting rechtvaardigt.

Daarnaast wordt een derde reden toegevoegd. Opschorting wordt ook verleend wanneer de belastingplichtige aantoonbaar dat de renovatiebegeleiding door het energiehuis effectief van start is gegaan vóór de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring werd opgestart. In dat geval bedraagt de opschortingsperiode twee jaar.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 5

Dit artikel wijzigt artikel 3.6, §2, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In dat artikel wordt bepaald dat de burgemeester of gewestelijk ambtenaar geen conformiteitsattest mag afleveren voor een woning zonder de toestemming van de wooninspecteur, als de wooninspecteur voor die woning heeft meegedeeld dat hij een proces-verbaal zal opmaken. Dat kan evenmin na de opname van de herstellvordering in het register van herstellvorderingen, zolang uit het proces-verbaal van uitvoering niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig is uitgevoerd. Conform artikel 3.8, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, kan de burgemeester het besluit waarbij de woning ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard opheffen, zonder afgifte van een conformiteitsattest als de woning een andere bestemming heeft gekregen of is gesloopt. In artikel 3.6, §2, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt toegevoegd dat de burgemeester of gewestelijk ambtenaar alleen zal kunnen overgaan tot die opheffing als de wooninspecteur hiervoor toestemming heeft verleend of als uit het proces-verbaal van uitvoering blijkt dat de herstelmaatregel volledig is uitgevoerd.

Artikel 6

Dit artikel vervangt het eerste lid van artikel 3.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er wordt bepaald dat het beroep dat wordt ingesteld tegen de beslissing van de burgemeester om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, gemotiveerd moet worden. De Vlaamse Regering onderzoekt de ontvankelijkheid van het beroep. Het beroep is niet ontvankelijk als het geen betwisting bevat van de beslissing van de burgemeester om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Verder wordt bepaald wie in kennis moet gesteld worden van de ontvankelijkheidsverklaring of onontvankelijkheidsverklaring van het beroep.

Artikel 7

Dit artikel vervangt het eerste lid van artikel 3.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er wordt bepaald dat het beroep dat wordt ingesteld tegen de beslissing van de burgemeester om een woning overbewoond te verklaren, gemotiveerd moet worden. De Vlaamse Regering onderzoekt de ontvankelijkheid van het beroep. Het beroep is niet ontvankelijk als het geen betwisting bevat van de beslissing van de burgemeester om de woning overbewoond te verklaren. Verder wordt bepaald wie in kennis moet gesteld worden van de ontvankelijkheidsverklaring of onontvankelijkheidsverklaring van het beroep.

Artikel 8

Dit artikel voegt in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een nieuw artikel 3.28/1 in. Door een vergetelheid voorziet de Codex momenteel niet in de mogelijkheid om een besluit van overbewoning op verzoek te laten opheffen. Dit is wel het geval voor besluiten over ongeschiktheid of onbewoonbaarheid. Daarom wordt nu bepaald dat ook een besluit van overbewoning op verzoek kan worden opgeheven door de burgemeester. Als de burgemeester dit weigert of niet tijdig reageert, kan de verzoeker een controle aanvragen bij de gewestelijk ambtenaar. Tot slot wordt vastgelegd dat een besluit van overbewoning van rechtswege wordt opgeheven op de datum van het proces-verbaal van uitvoering, opgesteld door de wooninspecteur na vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen.

Artikel 9

De organisatie en opvolging van het renovatieadvies, dat nader wordt beschreven in de toelichting bij artikel 13, houdt de verwerking van persoonsgegevens in. Daarom wordt de decretale bepaling die de gegevensverwerking in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen regelt, zijnde artikel 3.56, aangevuld. De verwerkingen zijn noodzakelijk om te voldoen aan een taak van algemeen belang die op het agentschap als verwerkingsverantwoordelijke rust (art. 6.1, e) AVG).

Artikel 3.56, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt wie de verwerkingsverantwoordelijke is voor de verschillende verwerkingen die gebeuren naar aanleiding van de toepassing van boek 3. Voor het renovatieadvies is de verwerkingsverantwoordelijke het agentschap Wonen in Vlaanderen.

Artikel 3.56, §4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat de bewaartermijnen en wordt aangevuld. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van het renovatieadvies worden bijgehouden tot tien jaar nadat het renovatieadvies is afgeleverd.

Artikel 10

Artikel 3.57 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 regelt de doorgifte van persoonsgegevens die worden verwerkt in het kader van boek 3 rond woningkwaliteitsbewaking. In paragraaf 4 wordt toegevoegd dat het agentschap Wonen in Vlaanderen persoonsgegevens voor de goede organisatie en opvolging van het renovatieadvies ter beschikking kan stellen aan geaccrediteerde keuringsinstellingen zodat die de werkzaamheden van hun woningcontroleurs kunnen opvolgen en toezicht kunnen uitoefenen op de kwaliteit van hun werk, zoals dit reeds bepaald is voor de organisatie en opvolging van de conformiteitsonderzoeken. Ook wordt toegevoegd dat het agentschap Wonen in Vlaanderen deze gegevens zelf kan gebruiken voor statistische verwerking. Doorgifte van de gegevens is ook toegestaan voor statistische verwerking aan andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving.

Artikel 11

Dit artikel voegt een deel 12 toe aan boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit deel krijgt als opschrift "Renovatieadvies en begeleiding".

Artikel 12

Dit artikel voegt een nieuw artikel 3.61 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in. Voor de vlottere leesbaarheid van deel 12 wordt het begrip "renovatieadvies" gedefinieerd.

Artikel 13

Dit artikel voegt een nieuw artikel 3.62 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in. Daarin wordt bepaald dat de Vlaamse Regering renovatieadvies kan aanbieden aan verhuurders. De Vlaamse Regering legt de modaliteiten en voorwaarden vast voor het verlenen van dit advies, evenals de procedure voor de aanvraag en toekenning. Daarnaast bepaalt de Vlaamse Regering de modaliteiten voor de kosten die aan het renovatieadvies verbonden zijn.

Artikel 14

Dit artikel voegt een nieuw artikel 3.63 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in. Daarin wordt bepaald dat de Vlaamse Regering begeleiding kan aanbieden aan verhuurders. Het gaat om de begeleiding bedoeld in artikel 9.1.1., 3°, van het Energiedecreet, die door de energiehuizen wordt verstrekt met het oog op het bereiken van de conformiteit van de woning. Deze begeleiding kan worden ingezet wanneer naar aanleiding van het uitvoeren van het onderzoek in het kader van het renovatieadvies blijkt dat de woning niet conform is. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden en modaliteiten voor het verlenen van deze begeleiding.

Artikel 15

Dit artikel voegt een nieuw artikel 3.64 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in. De gewestelijk ambtenaar kan een conformiteitsattest afleveren als de conformiteit van de woning wordt vastgesteld naar aanleiding van de uitvoering van deze flankerende begeleidende maatregelen. De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen dit precies van toepassing is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de woningcontroleur naar aanleiding van het uitvoeren van het adviserend conformiteitsonderzoek voor het renovatieadvies vaststelt dat de woning conform is. De Vlaamse Regering bepaalt voor deze gevallen ook de procedure voor het aanvragen en afleveren van het conformiteitsattest.

Artikel 16

Dit artikel voegt in artikel 6.1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een definitie van 'verhuurder' in, om duidelijkheid te scheppen over wat onder de term wordt verstaan in het kader van boek 6.

Artikel 17

Dit artikel brengt verschillende wijzigingen aan artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan, waarin de verwerking van persoonsgegevens in het kader van boek 6 wordt geregeld. Dit artikel wordt aangepast in functie van de nieuwe verplichting voor kandidaat-huurders om zich in te schrijven bij de VDAB en beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt, de nieuwe verplichting voor huurders om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt, en van het op te zetten register over huurders van sociale huurwoningen en het verhuurproces (zie daarover ook de toelichting onder artikel 20, 23 en 28).

- De doeleinden

Punten 1° en 2° wijzigen paragraaf 1 van artikel 6.3/1, waarin de doeleinden van de verwerking van persoonsgegevens worden opgesomd.

Punt 1° voegt een nieuw doeleinde toe in punt 4°: het bijhouden van het register van huurders van sociale huurwoningen en van het verhuurproces, ter ondersteuning van de entiteit die dit register beheert. Verdere toelichting hierover is te vinden in artikel 20.

Punt 2° voegt een vijfde verwerkingsdoeleinde toe: het opvolgen van de inschrijvingsverplichting bij de VDAB en de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt van de kandidaat-huurder of huurder, met inbegrip van het opleggen en het uitvoeren van de sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging.

- De verwerkingsverantwoordelijken

Punten 3° en 4° wijzigen paragraaf 2 van artikel 6.3/1. Die paragraaf bepaalt de verwerkingsverantwoordelijken.

Punt 3° zorgt ervoor dat punt 4° van paragraaf 2 van artikel 6.3/1 wordt vervangen door de entiteit die het register van sociale huurders, sociale huurwoningen en van het verhuurproces zal bijhouden.

Punt 4° voegt een vijfde punt aan paragraaf 2 van artikel 6.3/1 toe waarin de VDAB als verwerkingsverantwoordelijke wordt aangeduid voor de verwerkingen die nodig zijn in het kader van zijn opdrachten die in boek 6 zijn bepaald. Het gaat daarbij om:

- 1) de dienstverlening die VDAB aanbiedt en de vaststellingen en meldingen die de VDAB doet, zoals toegelicht in artikel 6.10/1, §3, en artikel 6.20/1, §3
- 2) de klachtenbehandeling en opvolgen en uitvoering van beroepsprocedures, vermeld in artikel 6.10/1, §5, en artikel 6.20/1, §5.

3) het ontvangen van de informatie over de oplegging en uitvoering van de sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging (artikel 6.10/1, §4, en artikel 6.20/1, §4) (zie toelichting bij artikel 23 en 27).

- *De categorieën van persoonsgegevens*

Punten 5° tot en met 8° wijzigen paragraaf 3 van artikel 6.3/1. Die paragraaf bepaalt de categorieën van persoonsgegevens die verwerkt kunnen worden voor de doeleinden zoals omschreven in paragraaf 1 van datzelfde artikel.

De categorie "gegevens van cursisten Nederlands als tweede taal (NT2)" wordt aangevuld met "gegevens over het beschikken over een taalvaardigheid van het Nederlands". Deze uitbreiding is nodig in het kader van het bijhouden van het register, vermeld in artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De categorie "gegevens van de huurovereenkomst die is opgezegd door de verhuurder" wordt gewijzigd in "gegevens over de huurovereenkomst en de reden van beëindiging". Deze verruiming is noodzakelijk omdat ook andere beëindigingswijzen van de huurovereenkomst van belang zijn, bijvoorbeeld beëindiging wegens het einde van het negenjarig woonrecht, opzeg door huurder, gerechtelijke ontbinding, ...

Daarnaast worden vijf categorieën toegevoegd, namelijk:

- 1) de hoeveelheid van huishoudelijke afvalstoffen als vermeld in artikel 3, §1, eerste lid, 17°, van het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen;
- 2) gegevens over het zich inschrijven bij de VDAB als werkzoekende met inbegrip van de datum waarop de betrokkene zich heeft ingeschreven bij de VDAB, vermeld in artikel 6.10/1, §1, derde lid, 1°, en artikel 6.20, eerste lid, 12°;
- 3) gegevens over de aanwezigheid van gezondheids- of billijkheidsredenen als vermeld in artikel 6.10/1, §3, tweede lid, en artikel 6.20/1, §3, tweede lid;
- 4) gegevens over de beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt, vermeld in artikel 6.10/1, §1, derde lid, 2°, en artikel 6.20, eerste lid, 13°;
- 5) gegevens over het opleggen en het uitvoeren van de sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging, vermeld in artikel 6.10/1, §4, en artikel 6.20/1, §4.

Het eerste toegevoegde persoonsgegeven is nodig om de toezichthouder ruimere onderzoeksmogelijkheden te bieden bij de opsporing van domiciliefraude. Verdere toelichting hierover is te vinden in de Algemene Toelichting, punt 3 en zie de toelichting bij artikel 30.

De tweede tot en met de vierde toegevoegde categorieën van persoonsgegevens zijn noodzakelijk in het kader van de verplichtingen die respectievelijk aan een kandidaat-huurder en huurder worden opgelegd op grond van ontworpen artikel 6.10/1, §1, derde lid, en 6.20, eerste lid, 12° en 13°.

Het vijfde toegevoegde persoonsgegeven is noodzakelijk zodat de VDAB op de hoogte is van de sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging. Het opleggen van de sanctie is relevant als gegeven voor de VDAB omdat VDAB in dat geval de kandidaat-huurder of huurder niet meer beschouwt als een niet-beroepsactieve burger aan wie VDAB een universele dienstverlening dient aan te bieden. Het uitvoeren van de sanctie is relevant als gegeven voor VDAB aangezien de huurder na de uitvoering van de sanctie (en dus de huurprijsverhoging) nog een mogelijkheid tot herkansing krijgt, wat een relevant gegeven is om de huurder te motiveren tot medewerking aan acties die VDAB aanbiedt in het kader van de universele dienstverlening. Als hij zich (opnieuw) inschrijft bij VDAB en beschikbaar is voor de arbeidsmarkt kan de huurprijsverhoging geschorst worden.

- *De bewaartermijnen*

Punt 9° wijzigt paragraaf 4 van artikel 6.3/1. Die paragraaf bepaalt de bewaartermijn van de verwerkte persoonsgegevens.

De betrokken bewaartermijnen worden ook van toepassing verklaard op de entiteit die het register, vermeld in artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bijhoudt.

- *De betrokkenen*

Punt 10° wijzigt paragraaf 5 van artikel 6.3/1. Die paragraaf bepaalt de betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens.

Er wordt een betrokkene toegevoegd, namelijk de verhuurder of de erfpachtgever van een woning die een woonmaatschappij inhuurt of in erfpacht neemt conform artikel 4.40, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De hoofdhuurovereenkomsten of de erfpachtovereenkomsten gesloten tussen een natuurlijke persoon en een woonmaatschappij zullen immers ook opgenomen worden in het register van huurders van sociale huurwoningen en het verhuurproces.

- *De doorgifte*

Punten 11° tot en met 13° wijzigen paragraaf 6 van artikel 6.3/1. Die paragraaf bepaalt de doorgifte van persoonsgegevens en de voorwaarden.

Punt 11° voegt de entiteit toe die het register, vermeld in artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bijhoudt als instantie die bepaalde persoonsgegevens kan doorgeven.

Punt 12° bepaalt de persoonsgegevens die kunnen worden doorgegeven aan VLABEL in het kader van het berekenen van de korting op de onroerende voorheffing.

Punt 13° voegt tussen het eerste en tweede lid van paragraaf 6 twee leden toe en handelt over de uitwisseling van persoonsgegevens tussen VDAB en het agentschap Wonen in Vlaanderen. Voortaan zullen ook niet-beroepsactieve kandidaat-huurders verplicht zijn om zich als werkzoekende bij de VDAB in te schrijven en beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. Niet-beroepsactieve huurders hebben al de verplichting om zich als werkzoekende bij de VDAB in te schrijven en zullen voortaan ook beschikbaar moeten zijn voor de arbeidsmarkt. In het ontwerpdecreet is voorzien dat de doorgifte vanuit VDAB steeds gebeurt naar het agentschap Wonen in Vlaanderen, dat op zijn beurt gegevens doorgeeft aan de verhuurder, en omgekeerd. Die doorgifte wordt concreet beschreven in de inhoudelijke bepalingen (zie artikel 23 en 28). In die artikelen wordt abstractie gemaakt van het middel dat voor deze doorgifte wordt gebruikt, nl. het centraal inschrijvingsregister en het register van sociale huurders en het verhuurproces.

Het eerste in te voegen lid bepaalt welke persoonsgegevens het agentschap Wonen in Vlaanderen kan doorgeven aan VDAB. Een aantal persoonsgegevens zullen worden doorgegeven aan de VDAB met het oog op de uitvoering van zijn opdrachten in dit kader en met het oog op het behandelen van klachten en het instellen en voeren van administratieve, gerechtelijke of buitengerechtelijke procedures. Het gaat om de identificatiegegevens, het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid en de gegevens over het opleggen en de uitvoering van de sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging.

Het tweede in te voegen lid regelt de doorgifte van een aantal persoonsgegevens van de kandidaat-huurder en huurder door de VDAB aan het agentschap Wonen in Vlaanderen. Het gaat om de identificatiegegevens, het rijksregisternummer, de identificatienummers van de sociale zekerheid, de gegevens over het zich inschrijven bij de VDAB als

werkzoekende, de aanwezigheid van gezondheids- of billijkheidsredenen en de gegevens over de beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt.

Het gegeven "de aanwezigheid van gezondheids- of billijkheidsredenen" beperkt zich tot de melding of VDAB van oordeel is (ja / nee) dat er dergelijke redenen aanwezig zijn. Om welke redenen het gaat wordt niet meegedeeld.

Vervolgens worden in het tweede toe te voegen lid de doeleinden van deze gegevensuitwisseling door de VDAB aan het agentschap opgenomen in punt 1° tot en met 6°:

- Eerst en vooral moet de informatie vanuit VDAB het agentschap Wonen in Vlaanderen in staat stellen om na te gaan of de kandidaat-huurder of huurder als werkzoekende is ingeschreven bij VDAB.
- Enkel indien een kandidaat-huurder of huurder is ingeschreven bij VDAB kan VDAB gegevens van het agentschap Wonen in Vlaanderen ontvangen. Alleen dan heeft de VDAB immers een actief werkzoekendendossier waarin onder meer het gegeven of men kandidaat-huurder of huurder is, of de informatie over de opgelegde sanctie, kan worden geregistreerd.
- Als het agentschap Wonen in Vlaanderen de inschrijving bij de VDAB nagaat in het kader van de controle op de inschrijvingsverplichting, en uit die controle blijkt dat de kandidaat-huurder of huurder niet is ingeschreven, zal de betrokkene daarvan ofwel door het agentschap Wonen in Vlaanderen, ofwel door de verhuurder op de hoogte worden gebracht en wordt een sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging opgelegd. Het agentschap Wonen in Vlaanderen of de verhuurder zal de kandidaat-huurder of de huurder informeren over de verdere uitvoering van die sanctie, de gevolgen van die sanctie en de mogelijkheid tot herkansing.
- Ook de melding van VDAB over het niet beschikbaar zijn voor de arbeidsmarkt vormt aanleiding om de sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging op te leggen, waarbij het agentschap Wonen in Vlaanderen of de verhuurder de kandidaat-huurder of de huurder zal informeren over de verdere uitvoering van de sanctie, de gevolgen van die sanctie en de mogelijkheid tot herkansing.
- Verder laat de beoordeling van de gezondheids- en billijkheidsredenen door VDAB (ja/ nee) toe om te weten op wie de verplichtingen (tijdelijk) niet van toepassing zijn, zodat de het agentschap Wonen in Vlaanderen of de verhuurder de betrokkene kan informeren over de impact daarvan op de verplichtingen, over de termijn waarbinnen de verplichtingen opnieuw van toepassing zijn, en hoe de betrokkene hiervan op de hoogte wordt gesteld. Deze informatie is ook van belang omdat dit een aanleiding kan zijn voor de verhuurder om te beslissen dat een sanctie komt te vervallen.
- Tot slot stelt de informatie vanuit VDAB de verwerkingsverantwoordelijken in staat om klachten te behandelen en administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures in te stellen en te voeren.
- De doorgifte van persoonsgegevens door VDAB beperkt zich tot een doorgifte naar het agentschap Wonen in Vlaanderen, ongeacht of het persoonsgegevens betreft van een kandidaat-huurder of huurder. De VDAB zal nooit rechtstreeks informatie uitwisselen met de verhuurders, en omgekeerd. VDAB geeft persoonsgegevens door aan het agentschap Wonen in Vlaanderen, die op haar beurt de persoonsgegevens doorgeeft aan de verhuurder, en omgekeerd.

Het bestaande artikel 6.3/1, §6, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen voorziet een delegatie voor de Vlaamse Regering om aanvullende entiteiten aan te wijzen waaraan persoonsgegevens kunnen worden doorgegeven. De persoonsgegevens die VDAB aan het agentschap Wonen in Vlaanderen doorgeeft, zullen geenszins het voorwerp uitmaken van deze delegatie. Het agentschap zal die informatie niet doorgeven aan andere entiteiten. VDAB is een authentieke bron voor de gegevens die zij bezorgen aan het agentschap

Wonen in Vlaanderen, zodat het agentschap die gegevens niet aan andere entiteiten mag doorgeven.

- *De privacyverklaring*

Punt 14° wijzigt paragraaf 7 van artikel 6.3/1. Die paragraaf bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2, 1°, 2° en 4°, in een privacyverklaring moeten verduidelijken welke verwerkingen gebeuren. Omdat ook de toezichthouder, vermeld in paragraaf 2, 3°, deze plicht heeft, wordt de bepaling aangepast en wordt er verwezen naar alle verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2. Op die manier is ook de nieuw toegevoegde verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 5°, en 6°, gevat.

- *De maatregelen om de juistheid te garanderen*

Punt 15° wijzigt paragraaf 9 van artikel 6.3/1. Die paragraaf bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2°, de nodige maatregelen nemen om de juistheid van de persoonsgegevens te garanderen. Omdat alle verwerkingsverantwoordelijken die maatregelen dienen te nemen, wordt de bepaling aangepast en wordt er verwezen naar alle verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2.

Artikel 18

Dit artikel wijzigt artikel 6.3/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De wijziging heeft betrekking op de verplichte rapportering door de verhuurder over het beroep dat hij doet op private of publieke partners voor het nagaan van de voorwaarden inzake onroerend bezit in het buitenland. Verdere toelichting hierover is te vinden in de Algemene Toelichting, punt 3.

Artikel 19

Dit artikel vervangt het opschrift van deel 2 in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Naast gegevens over sociale huurwoningen wordt het ook mogelijk om gegevens over huurders van sociale huurwoningen en het verhuurproces te verwerken.

Artikel 20

Dit artikel wijzigt artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit artikel bevat momenteel de decretale basis voor een centraal woningregister. Deze basis wordt uitgebreid om ook centraal informatie bij te houden over sociale huurders en over het verhuurproces. 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. Vandaag gebeuren de rapporteringen via excel en xml-bestanden. Er ontbreekt een automatische doorgifte en een verzameling van actuele gegevens. Een centraal register zal deze rapporteringen vervangen.

In het register wordt ook informatie bijgehouden over de sociale huurders die specifiek handelt over en te maken heeft met de verplichting tot inschrijving bij VDAB als werkzoekende en de verplichting om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. Die informatie wordt gebruikt voor uitvoering van de controle en sanctionering door het agentschap Wonen in Vlaanderen en de verhuurder in het kader van deze verplichtingen.

Artikel 21

Dit artikel wijzigt artikel 6.9 van de Vlaamse Codex Wonen. De huidige bepaling vermeldt dat de verhuurder de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengt van de

toekomstige huurdersverplichting in verband met de taalvaardigheid van het Nederlands. Sinds de invoering van het centraal inschrijvingsregister is het echter niet langer de verhuurder die deze informatie verstrekt. In plaats daarvan brengt het agentschap Wonen in Vlaanderen de kandidaat-huurder bij inschrijving via dit register op de hoogte van de toekomstige verplichting.

Daarnaast wordt toegevoegd dat de kandidaat-huurder op de hoogte wordt gebracht van de verplichting tot inschrijving als werkzoekende en de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt. Deze informatieplicht is essentieel om ervoor te zorgen dat betrokkenen zich bewust zijn van hun verplichtingen. Dit draagt bij tot een transparante toepassing van het beleid. De informatieverplichting geldt ten aanzien van kandidaat-huurders. Het gaat om personen die volgens artikel 6.1, eerste lid, 1^o/1, van de Vlaamse Codex Wonen zijn ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister na controle van de inschrijvingsvoorwaarden.

Artikel 22

Dit artikel voegt een deel 3/1 toe aan boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit deel krijgt als opschrift "Deel 3/1. Verplichtingen van de niet-beroepsactieve kandidaat-huurder".

Artikel 23

Dit artikel voegt een artikel 6.10/1 in deel 3/1 van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in en bevat de verplichting voor niet-werkende kandidaat-huurders om ingeschreven te zijn bij de VDAB als werkzoekende en beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. Paragraaf 1 bepaalt wie wordt beschouwd als een niet-werkende kandidaat-huurder. Paragraaf 2 verduidelijkt de verhouding met andere regelgeving waarin al een verplichting tot of vrijstelling van de inschrijvingsverplichting en/of verplichting om beschikbaar te zijn is voorzien. In die paragraaf wordt ook bepaald hoe en wanneer het agentschap Wonen in Vlaanderen de doelgroep afbakt. Paragraaf 3 omvat een beschrijving van de opdracht van de VDAB inzake opvolging van de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt. Paragraaf 4 gaat dieper in op de sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging. In paragraaf 5 wordt tot slot de samenwerking geregeld in het kader van juridische procedures en domein overschrijdende klachten.

Een sociale huurder die eveneens kandidaat-huurder is, valt niet onder de toepassing van dit artikel. Voor deze personen gelden de bepalingen voor sociale huurders in artikel 6.20/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

- Paragraaf 1

Het eerste lid van paragraaf 1 verduidelijkt wie wordt beschouwd als een niet-werkende kandidaat-huurder. Het gaat om kandidaat-huurders die niet op een legale manier in loondienst werken, als ambtenaar werken of een zelfstandige activiteit uitoefenen. Dit betekent ook dat onder meer vrijwilligerswerk, activiteiten als wijkwerker of prestaties verricht in het kader van een individuele beroepsopleiding niet worden beschouwd als "werk in loondienst". Kandidaat-huurders moeten bovendien minstens halftijds (50%) werken. Indien de kandidaat-huurder minder presteert, verricht deze wel arbeid, maar slechts in beperkte mate, en wordt daarom als een niet-werkende kandidaat-huurder beschouwd.

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 in te schrijven als kandidaat-huurder, overeenkomstig

artikel 6.8, §1, 2e lid van de Vlaamse Codex Wonen, en zullen als dusdanig ook moeten voldoen aan de verplichtingen.

Het tweede lid van paragraaf 1 bepaalt dat een niet-werkende kandidaat-huurder tot wanneer hij pensioengerechtigd is, wordt beschouwd als een niet-beroepsactieve persoon. Tegelijk worden een aantal categorieën van kandidaat-huurders die niet werken, toch uitgesloten van de definitie van een niet-beroepsactieve persoon, zolang zij:

- een ernstige handicap hebben;
- niet kunnen werken wegens primaire arbeidsongeschiktheid of invaliditeit;
- recht hebben op een leefloon of gelijkwaardige steun én door het OCMW vrijgesteld worden van de verplichting tot inschrijving bij de VDAB als werkzoekende en een verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt op basis van gezondheids- of billijkheidsredenen;
- mantelzorger zijn en dit kunnen aantonen via een erkend attest of verklaring van het OCMW.

Deze personen bevinden zich in een situatie waardoor beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt niet haalbaar is, en ze dus niet kunnen werken of (niet langer) geacht worden te werken. Het voorkomt dat deze personen onderworpen worden aan verplichtingen die ze niet kunnen nakomen.

Het derde lid van paragraaf 1 vermeldt de verplichtingen die de niet-beroepsactieve kandidaat-huurder moet naleven. Het gaat om een verplichting tot inschrijving als werkzoekende bij de VDAB uiterlijk binnen een termijn van drie maanden nadat hij daarvan op de hoogte is gebracht, en een verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt.

- *Paragraaf 2*

Het eerste lid van paragraaf 2 bepaalt dat een niet-beroepsactieve kandidaat-huurder die op grond van andere regelgeving reeds verplicht is zich in te schrijven bij de VDAB als werkzoekende, geacht wordt te voldoen aan de inschrijvingsverplichting zoals opgenomen in artikel 6.10/1, §1, derde lid, 1°. Dit zorgt ervoor dat een bijkomende, overbodige inschrijving vermeden wordt en de kandidaat-huurder het risico op een dubbele sanctie voor eenzelfde inbreuk zou lopen. Dit geldt bijvoorbeeld voor inburgeraars die reeds op basis van artikel 32 van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid een verplichting tot inschrijving bij VDAB wordt opgelegd.

Het tweede lid van paragraaf 2 bepaalt dat een niet-beroepsactieve kandidaat-huurder die op grond van andere regelgeving niet alleen verplicht is zich in te schrijven bij de VDAB, maar ook beschikbaar moet zijn voor de arbeidsmarkt, geacht wordt te voldoen aan beide verplichtingen zoals vermeld in artikel 6.10/1, §1, derde lid, 1° en 2°. Dit voorkomt dat kandidaat-huurders die op basis van andere regelgeving reeds onderworpen zijn aan beide verplichtingen, hier opnieuw aan moeten voldoen en de kandidaat-huurder het risico op een dubbele sanctie voor eenzelfde inbreuk zou lopen. Dit geldt bijvoorbeeld voor leefloongerechtigden waarbij het OCMW van oordeel is dat er geen billijkheids- en gezondheidsredenen aanwezig zijn, en bijgevolg vanuit de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie en het decreet van 19 april 2024 over de activering van leefloongerechtigden via de verplichte inschrijving bij de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding reeds een inschrijvingsverplichting en verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt hebben.

De verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt kan in andere regelgeving ook met andere woorden zijn omschreven. Het is de "inhoud" van deze verplichting die dient

afgetoetst te worden aan de "inhoud" van het begrip "verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt".

Indien de niet-beroepsactieve kandidaat-huurder op basis van andere regelgeving niet langer moet voldoen aan de verplichting tot inschrijving en/of de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt, moet de niet-beroepsactieve kandidaat-huurder voldoen aan deze verplichtingen op basis van artikel 6.10/1, §1, derde lid, 1° en 2°. Het agentschap Wonen in Vlaanderen zal dit periodiek controleren en de kandidaat-huurder en de VDAB daarvan op de hoogte brengen.

Het derde lid van paragraaf 2 bepaalt dat niet-beroepsactieve kandidaat-huurders geacht worden voldaan te hebben aan de verplichting tot inschrijving bij de VDAB en de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt in het geval de kandidaat-huurder:

- een uitkeringsgerechtigde werkloze is die omwille van een specifieke situatie een vrijstelling van inschrijving als werkzoekende bij de VDAB en beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt heeft verkregen;
- de beroepsinschakelingstijd doorloopt en omwille van een specifieke situatie een vrijstelling van inschrijving als werkzoekende bij de VDAB en beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt heeft verkregen.

Zij worden in dit ontwerp van decreet geacht te hebben voldaan aan beide verplichtingen. Op die manier worden tegenstrijdigheden vermeden tussen de verplichtingen opgelegd in artikel 6.10/1, §1, derde lid, 1° en 2°, en de genoemde vrijstellingen verkregen op basis van andere geldende regelgeving.

Het vierde lid van paragraaf 2 bepaalt dat een niet-beroepsactieve kandidaat-huurder die een uitkeringsgerechtigde werkloze is, geacht wordt voldaan te hebben aan de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt, wanneer hij op basis van andere regelgeving een vrijstelling van beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt (maar geen vrijstelling van inschrijving bij de VDAB) heeft gekregen. Ook deze bepaling voorkomt tegenstrijdigheden tussen de verkregen vrijstelling en de mogelijke verplichtingen.

Het vijfde lid van paragraaf 2 bepaalt hoe het agentschap Wonen in Vlaanderen de controles en meldingen zal organiseren met betrekking tot het gegeven "verplichting van toepassing" en "ingeschreven bij VDAB". De specifieke controle op het nakomen van de inschrijvingsverplichting wordt geregeld in paragraaf 4, eerste lid.

Het vijfde lid van paragraaf 2 bepaalt eerst en vooral dat de eerste controle zal plaatsvinden na inschrijving in het centraal inschrijvingsregister. Als een persoon zich aanmeldt bij het centraal inschrijvingsregister krijgt deze het statuut van 'potentieel kandidaat-huurder', zoals vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 1°/2, Vlaamse Codex Wonen. Zodra de inschrijvingsvoorwaarden gecontroleerd zijn, is de persoon ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister en krijgt deze persoon het statuut van 'kandidaat-huurder'. Het is met andere woorden op het ogenblik dat een potentiële kandidaat-huurder een kandidaat-huurder wordt, dat de eerste controle en melding zullen gebeuren. Het agentschap Wonen in Vlaanderen zal bij de doelgroepbepaling meteen nakijken of de persoon al is ingeschreven bij VDAB. Het agentschap Wonen in Vlaanderen brengt de kandidaat-huurder op de hoogte van de toepassing van de verplichting op het moment dat het statuut van de persoon van 'potentieel kandidaat-huurder' wijzigt naar een 'kandidaat huurder'.

Vervolgens bepaalt hetzelfde lid dat het agentschap Wonen in Vlaanderen, na de eerste controle die al is uitgevoerd onmiddellijk na inschrijving in het centraal inschrijvingsregister, minstens per kwartaal deze controle herhaalt en nagaat welke kandidaat-huurders (nog steeds of alsnog voor de eerste keer) moeten voldoen aan de verplichting tot inschrijving bij de VDAB en de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt, vermeld in artikel 6.10/1, §1, derde lid, 1° en 2°. Het agentschap Wonen

in Vlaanderen meldt aan de kandidaat-huurder als dat het geval is, alsook wanneer de verplichtingen niet langer van toepassing zijn voor de kandidaat-huurder. Ook VDAB wordt op de hoogte gesteld indien de kandidaat-huurder ingeschreven is bij VDAB als werkzoekende en VDAB dus over een actief werkzoekendendossier van deze kandidaat-huurder beschikt.

Het agentschap Wonen in Vlaanderen gaat bovendien, na de eerste controle, ook minstens per kwartaal na of de kandidaat-huurder, die moet voldoen aan de verplichtingen, is ingeschreven bij VDAB. Het agentschap Wonen in Vlaanderen deelt de persoonsgegevens van deze kandidaat-huurders, die moeten voldoen aan de verplichting tot inschrijving bij de VDAB en de verplichting tot beschikbaarheid, mee aan de VDAB. Op die manier kan VDAB hen onderscheiden van overige bij hen ingeschreven werkzoekenden en hen bijgevolg identificeren als kandidaat-huurder. VDAB weet dan dat ze voor die kandidaat-huurder een beoordeling van de billijkheids- en gezondheidsredenen dienen uit te voeren, en er een beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt dient opgevolgd te worden.

Het agentschap Wonen in Vlaanderen brengt VDAB ook op de hoogte als de verplichting niet langer rust op de kandidaat-huurder, zodat de VDAB weet dat de betrokkene niet langer meer aan de inschrijvingsverplichting en de verplichting tot beschikbaarheid uit de Vlaamse Codex Wonen moet voldoen.

Het zesde lid van paragraaf 2 verduidelijkt dat de Vlaamse Regering zal bepalen of de volgende controles, na de eerste controle en de meldingen op kortere tijdsintervallen dan per kwartaal plaatsvinden.

Daarnaast zal de Vlaamse Regering bepalen op welke manier wordt gecontroleerd of de kandidaat-huurder effectief heeft voldaan aan de verplichting tot inschrijving bij de VDAB en dit zowel bij de eerste controle als de controles die nadien gebeuren.

- *Paragraaf 3*

Paragraaf 3 van artikel 6.10/1 omvat een beschrijving van de opdracht van de VDAB inzake opvolging van de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt. De paragraaf maakt duidelijk dat VDAB een centrale rol heeft in de opvolging van de beschikbaarheid van de niet-beroepsactieve kandidaat-huurder. Het eerste lid bepaalt dat de VDAB de opdracht krijgt om niet-beroepsactieve kandidaat-huurders te activeren door hen een universele dienstverlening aan te bieden.

Het tweede lid van paragraaf 3 bepaalt dat de VDAB beoordeelt of er gezondheids- of billijkheidsredenen zijn die de niet-beroepsactieve kandidaat-huurder verhinderen stappen te zetten binnen de universele dienstverlening. Deze gezondheids- en billijkheidsredenen zorgen er met andere woorden voor dat een activering (voorlopig) geen haalbare kaart is voor de betrokkene. Deze werkwijze waarborgt een individuele benadering van de niet-beroepsactieve kandidaat-huurder waarbij factoren in kaart worden gebracht die zijn beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt beïnvloeden en eventueel onmogelijk maken.

Het derde lid van paragraaf 3 bepaalt dat de VDAB, wanneer deze oordeelt dat er gezondheids- of billijkheidsredenen aanwezig zijn, dit meedeelt aan zowel de kandidaat-huurder als aan het agentschap Wonen in Vlaanderen. Het is essentieel dat beide partijen op de hoogte worden gebracht, aangezien dit betekent dat de verplichtingen tot inschrijving als werkzoekende en beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt, zoals vermeld in artikel 6.10/1, §1, derde lid, niet langer van toepassing zijn.

Er wordt een delegatie aan de Vlaamse Regering voorzien om te bepalen gedurende welke periode en onder welke voorwaarden de verplichtingen niet van toepassing zullen zijn op de betrokkenen. Op die manier kan de periode waarin de kandidaat-huurder niet

meer hoeft te voldoen aan de verplichtingen beperkt worden in de tijd. Het agentschap Wonen in Vlaanderen brengt de kandidaat-huurder op de hoogte dat de verplichtingen tijdelijk niet van toepassing zijn en geeft aan gedurende welke periode dat het geval is. Als die periode verstrijkt, zal de kandidaat-huurder door het agentschap Wonen in Vlaanderen geïnformeerd worden dat de verplichtingen opnieuw van toepassing zijn. Is de kandidaat-huurder ondertussen een huurder geworden dan zal het agentschap Wonen in Vlaanderen de verhuurder op de hoogte brengen van het einde van de periode, en zal de verhuurder de huurder op de hoogte brengen hiervan en van het feit dat de verplichtingen opnieuw van toepassing zijn. Dit vloeit voort uit de bepaling in artikel 6.20/1, §3, derde lid.

Het vierde lid van paragraaf 3 bepaalt dat, wanneer de VDAB vaststelt dat de kandidaat-huurder (waarbij de VDAB van oordeel is dat er geen gezondheids- en billijkheidsredenen aanwezig zijn), de verplichting om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt niet naleeft, de kandidaat-huurder daarvan op de hoogte wordt gebracht door de VDAB en de kans krijgt om schriftelijk verweer in te dienen bij de VDAB. Deze verweerprocedure is essentieel om de niet-beroepsactieve kandidaat-huurder de kans te bieden om individuele omstandigheden toe te lichten die niet eerder gekend waren bij VDAB.

Het vijfde lid van paragraaf 3 bepaalt dat VDAB, na afloop van de voorziene termijn voor verweer, of na behoud van de vaststelling van niet beschikbaarheid indien gebruik is gemaakt van de verweermogelijkheid, het niet nakomen van de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt door de niet-beroepsactieve kandidaat-huurder meldt aan het agentschap Wonen in Vlaanderen.

In het laatste lid wordt ten slotte bepaald dat de Vlaamse Regering de bevoegdheid krijgt om de uitvoeringsmodaliteiten vast te leggen met betrekking tot de opvolging van de beschikbaarheidsverplichting door VDAB en de organisatie van het verweer bij VDAB. Deze delegatie laat toe om de uitvoering werkbaar te organiseren.

- *Paragraaf 4*

Paragraaf 4 voorziet een sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging voor de kandidaat-huurder die de verplichtingen niet naleeft.

Het eerste lid regelt de situatie waarin een kandidaat-huurder niet binnen de periode van drie maanden is ingeschreven bij de VDAB. De termijn van drie maanden start op het moment van inschrijving als kandidaat-huurder in het centraal inschrijvingsregister. Zodra die drie maanden verstreken zijn, controleert het agentschap Wonen in Vlaanderen of de kandidaat-huurder is ingeschreven bij de VDAB. Het agentschap Wonen in Vlaanderen legt aan de kandidaat-huurder binnen de maand een sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging op. Als de kandidaat-huurder intussen een huurder is geworden, legt de verhuurder de sanctie op.

Het tweede lid regelt de situatie waarin een kandidaat-huurder wel is ingeschreven bij de VDAB maar niet beschikbaar is voor de arbeidsmarkt. In dat geval legt het agentschap Wonen in Vlaanderen, een sanctie op uiterlijk één maand na de transmissie (= melding van niet-beschikbaarheid) door de VDAB. Als de kandidaat-huurder intussen een huurder is geworden, legt de verhuurder die sanctie op.

De sanctie kan in beide gevallen alleen worden opgelegd als de betrokkene op dat moment nog tot de doelgroep behoort. Het agentschap Wonen in Vlaanderen zal daarom eerst een nieuwe controle op doelgroep uitvoeren, vooraleer het agentschap Wonen in Vlaanderen of de verhuurder kan overgaan tot het opleggen van een sanctie.

De VDAB wordt op de hoogte gebracht van het opleggen van een sanctie, als de persoon zich heeft ingeschreven bij de VDAB. De VDAB beschouwt een kandidaat-huurder aan wie

een sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging is opgelegd, niet langer als een kandidaat-huurder waaraan een universele dienstverlening moet worden aangeboden. De kandidaat-huurder die is ingeschreven als werkzoekende bij de VDAB, maar niet beschikbaar is voor de arbeidsmarkt, wordt door de VDAB niet langer meer beschouwd als een "actieve werkzoekende". De kandidaat-huurder kan zich ten allen tijde op eigen initiatief terug inschrijven en hiermee zijn bereidheid tot het voldoen aan zijn inschrijvingsverplichting en verplichting tot beschikbaarheid opnieuw kenbaar maken.

De sanctie wordt steeds door de verhuurder uitgevoerd. De sanctie kan immers maar worden uitgevoerd op voorwaarde dat de kandidaat-huurder een sociale huurder is geworden. Als het gaat om een sanctie die is opgelegd, omdat de betrokkene zich niet heeft ingeschreven bij de VDAB, dan is bovendien vereist dat er minstens een periode van één maand, te rekenen vanaf het opleggen van de sanctie, is verstreken. Op die manier krijgt de betrokkene nog de mogelijkheid om zich in die maand in regel te stellen vooraleer de sanctie zal worden uitgevoerd. De sanctie wordt met andere woorden maximaal 5 maanden na de melding aan de betrokkene dat hij zich moet inschrijven bij de VDAB, uitgevoerd. Als het gaat om een sanctie wegens het niet beschikbaar zijn voor de arbeidsmarkt dan kan de sanctie pas worden uitgevoerd na afloop van een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de melding aan de kandidaat-huurder dat hij zich moet inschrijven bij de VDAB en beschikbaar moet zijn voor de arbeidsmarkt.

Als, in beide gevallen, blijkt dat de persoon op dat ogenblik niet langer tot de afgebakende doelgroep behoort, wordt de sanctie niet uitgevoerd en zal de sanctie komen te vervallen. Daaronder wordt ook de situatie begrepen waarin de verhuurder vaststelt dat, na het opleggen van de sanctie, een melding door VDAB heeft plaatsgevonden dat de persoon door gezondheids- of billijkheidsredenen wordt verhinderd om zijn verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt na te leven. De aanwezigheid van gezondheids- en billijkheidsredenen leidt er immers toe dat de verplichtingen (weliswaar tijdelijk) niet van toepassing zijn.

De verhuurder brengt het agentschap Wonen in Vlaanderen op de hoogte dat een sanctie wordt uitgevoerd en het agentschap zal op zijn beurt de VDAB op de hoogte brengen. Tegelijk worden er twee schorsingsgronden voorzien. Die schorsingsgronden kunnen aanwezig zijn op het ogenblik van uitvoering, maar kunnen ook worden toegepast als de sanctie al in uitvoering is.

In de eerste plaats wordt een sanctie geschorst als de persoon zich weer in regel heeft gesteld. Als het gaat om een sanctie die is opgelegd omdat de betrokkene zich niet heeft ingeschreven bij de VDAB, kan de betrokkene zich in regel stellen door zich na het opleggen van de sanctie en vóór de uitvoering ervan in te schrijven bij VDAB en beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. De termijn tussen het opleggen van de sanctie en het uitvoeren van de sanctie bedraagt een maand. Als dat is gebeurd, zal de sanctie worden geschorst. De sanctie blijft geschorst zolang de betrokkene ingeschreven is bij de VDAB, beschikbaar is voor de arbeidsmarkt en de VDAB geen nieuwe transmissie meldt. Eens de sanctie wordt uitgevoerd, kan de betrokkene zich alsnog in regel stellen maar wordt vereist dat hij zich inschrijft bij de VDAB en gedurende zes maanden onafgebroken beschikbaar is voor de arbeidsmarkt. Dat houdt in dat VDAB in die periode geen transmissie heeft gemeld. Als er een sanctie wordt opgelegd na een transmissie omdat de betrokkene niet voldoet aan de verplichting om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt, kan die sanctie eveneens pas worden geschorst als de betrokkene zich opnieuw inschrijft bij de VDAB, minstens zes maanden onafgebroken beschikbaar is voor de arbeidsmarkt en de VDAB in die periode geen transmissie meldt. Volgt er alsnog een transmissie, dan eindigt die schorsing.

In de tweede plaats kan een sanctie worden geschorst omwille van gezondheidsredenen. De Vlaamse Regering bepaalt de gezondheidsredenen waardoor de verhuurder de uitvoering van de sanctie tijdelijk kan schorsen en bepaalt de procedure voor die

schorsingsgrond. De verhuurder kan per huurder slechts één keer overgaan tot schorsing van de sanctie 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.

Als de sanctie in uitvoering is, zal deze definitief vervallen, als de huurder niet meer tot de doelgroep behoort. Daaronder wordt ook de situatie begrepen waarbij de VDAB na een nieuwe inschrijving heeft vastgesteld dat er gezondheids- of billijkheidsredenen zijn die verhinderen dat de huurder zijn verplichting tot de arbeidsmarkt naleeft. De sanctie houdt een huurprijsverhoging in. De sociale huurprijs wordt verhoogd tot de prijs die iemand met een minimuminkomen uit arbeid in dezelfde situatie betaalt. Er wordt een delegatie voorzien voor de Vlaamse Regering om de modaliteiten van de sanctie en de berekeningswijze van de huurprijsverhoging verder uit te werken.

- *Paragraaf 5*

Het eerste lid van paragraaf 5 van artikel 6.10/1 regelt de behandeling van domein overschrijdende klachten over de toepassing van dit artikel, die aan de VDAB, het agentschap Wonen in Vlaanderen of de verhuurder, worden bezorgd. Indien een klacht of procedure betrekking heeft op handelingen van deze partijen, wordt voorzien in een gezamenlijke behandeling van de klacht of procedure en in het uitwisselen van persoonsgegevens. Een gecoördineerde aanpak bevordert een coherente en efficiënte afhandeling en voorkomt tegenstrijdige of onvolledige antwoorden. Dit zorgt voor duidelijkheid voor de kandidaat-huurder. Bovendien creëert het een duidelijk aanspreekpunt voor de betrokkene en draagt het bij tot een klantgerichte en toegankelijke klachtenbehandeling. De bepaling verduidelijkt dat de partij die de klacht ontvangt, verantwoordelijk is voor de definitieve afhandeling en voor het bezorgen van het antwoord aan de kandidaat-huurder of huurder die de klacht heeft ingediend.

Het tweede lid van paragraaf 5 van artikel 6.10/1 verduidelijkt de gegevensuitwisseling tussen de betrokken instanties in het kader van een procedure die voortvloeit uit de toepassing van dit artikel. Wanneer de VDAB, het agentschap Wonen in Vlaanderen of de verhuurder betrokken wordt in een administratieve, gerechtelijke of buitengerechtelijke procedure, zijn zij gemachtigd om onderling persoonsgegevens uit te wisselen. De gegevensuitwisseling met de verhuurder zal altijd verlopen via het agentschap. De uitwisseling is beperkt tot de gegevens die strikt noodzakelijk zijn voor een correcte en efficiënte behandeling van de procedure.

Artikel 24

Dit artikel voegt een lid toe aan artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er wordt gepreciseerd dat de vermogensvoorwaarde voor een wettelijke samenwoner, echtgenoot of feitelijke partner die na aanvang van de huurovereenkomst bij de initiële huurder komt bijwonen, alleen geldt als die bijwoning plaatsvindt binnen een termijn van een jaar na aanvang van de huurovereenkomst.

Artikel 25

Dit artikel wijzigt artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het betreft de rechtzetting van een louter tekstuele fout.

Artikel 26

Dit artikel wijzigt artikel 6.19 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat betrekking heeft op de verplichtingen van de verhuurder. Dit artikel wordt aangevuld met een vierde punt waarin wordt gesteld dat de verhuurder de verplichting heeft om de huurder te informeren over de verplichting tot inschrijving bij de VDAB en de verplichting om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt.

Artikel 27

Dit artikel wijzigt artikel 6.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De wijziging onder punt 1° gebeurt naar aanleiding van de aanpassing van de toetsing van de vermogensvoorwaarde (zie artikel 24).

De wijzigingen onder punten 2°, 7° en 8°, hebben betrekking op de verhoging van het vereiste taalkennisniveau naar mondeling niveau B1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Verdere toelichting bij deze aanpassing is opgenomen in de Algemene Toelichting, punt 2.

De wijziging onder punt 6° heeft betrekking op de verplichte rapportering door de verhuurder over de controle van de verplichtingen die bedoeld zijn om domiciliefraude te voorkomen. Verdere toelichting hierover is te vinden in de Algemene Toelichting, punt 3.

De wijzigingen onder punt 3° en 4° hebben betrekking op het schrappen van de woorden "met arbeidspotentieel" en de toevoeging van de woorden "als werkzoekende uiterlijk binnen een termijn van drie maanden na de melding, vermeld in artikel 6.20/1, §2, vijfde lid". Hiermee wordt de bepaling beter afgestemd op de gehanteerde terminologie van de VDAB en wordt de termijn bepaald waarover de sociale huurder beschikt om zich in te schrijven bij de VDAB.

De wijziging onder punt 5° heeft betrekking op de invoeging van een nieuw punt 13°. Hiermee wordt voor de sociale huurder, die moet voldoen aan de verplichting zoals omschreven in punt 12°, een bijkomende verplichting ingevoerd. Deze huurder zal ook verplicht zijn om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. Verdere toelichting bij deze wijziging is opgenomen bij de Algemene Toelichting (zie punt 1).

De wijziging onder punt 9° heeft betrekking op de opheffing van het bestaande vierde lid. Door de invoering van de bijkomende verplichting in punt 13°, dat verder wordt uitgewerkt in ontworpen artikel 6.20/1, is dit lid niet langer relevant.

Artikel 28

Dit artikel voegt een artikel 6.20/1 in deel 8 van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in en regelt de verplichting voor een niet-werkende huurder om ingeschreven te zijn bij de VDAB als werkzoekende en beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. Paragraaf 1 bepaalt wie wordt beschouwd als een niet-werkende huurder. Paragraaf 2 verduidelijkt de verhouding met andere regelgeving waarin al een verplichting tot of vrijstelling van de inschrijvingsverplichting en/of verplichting om beschikbaar te zijn is voorzien. In die paragraaf wordt ook bepaald hoe en wanneer het agentschap Wonen in Vlaanderen de doelgroep afbakent. Paragraaf 3 omvat een beschrijving van de opdracht van de VDAB inzake opvolging van de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt. Paragraaf 4 gaat dieper in op de sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging. In paragraaf 5 wordt tot slot de samenwerking geregeld in het kader van juridische procedures en domein overschrijdende klachten.

Een sociale huurder die eveneens kandidaat-huurder is, valt uitsluitend onder de toepassing van dit artikel.

- Paragraaf 1

Het eerste lid van paragraaf 1 verduidelijkt wie wordt beschouwd als een niet-werkende huurder. Het gaat om huurders die niet op een legale manier in loondienst werken, als ambtenaar werken of een zelfstandige activiteit uitoefenen. Dit betekent ook dat onder meer vrijwilligerswerk, activiteiten als wijkwerker of prestaties verricht in het kader van een individuele beroepsopleiding niet worden beschouwd als "werk in loondienst". Huurders moeten bovendien minstens halftijds (50%) werken. Indien de huurder minder

presteert, verricht deze wel arbeid, maar slechts in beperkte mate, en wordt daarom als een niet-werkende kandidaat-huurder beschouwd.

Onder het begrip "huurder" wordt de persoon verstaan die de huurovereenkomst heeft ondertekend.

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. Deze persoon hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen, maar moet wel voldoen aan de verplichting in artikel 6.20, 1e lid, 12° en 13° van de Vlaamse Codex Wonen.

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 leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnormen. Deze persoon hoeft bijgevolg de huurovereenkomst niet te ondertekenen, maar moet wel voldoen aan de verplichting in artikel 6.20, 1e lid, 12° en 13° van de Vlaamse Codex Wonen.

Andere meerderjarige personen die duurzaam in de woning wonen, worden niet als huurder beschouwd maar als bijwoner. Deze personen moeten dan ook niet voldoen aan de verplichting in artikel 6.20, eerste lid, 12° en 13° van de Vlaamse Codex Wonen.

Het tweede lid van paragraaf 1 bepaalt dat een niet-werkende huurder tot wanneer hij pensioengerechtigd is, wordt beschouwd als een niet-beroepsactieve persoon. Daarnaast voorziet het tweede lid van paragraaf 1 in een aantal categorieën van huurders die niet werken, maar toch uitgesloten worden van de definitie van niet-beroepsactieve persoon, zolang zij:

- een ernstige handicap hebben;
- niet kunnen werken wegens primaire arbeidsongeschiktheid of invaliditeit;
- recht hebben op een leefloon of gelijkwaardige steun én door het OCMW vrijgesteld worden van de verplichting tot inschrijving bij de VDAB als werkzoekende en een verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt op basis van gezondheids-of billijkheidsredenen;
- mantelzorger zijn en dit kunnen aantonen via een erkend attest of verklaring van het OCMW.

Deze personen bevinden zich in een situatie waardoor beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt niet haalbaar is. Het voorkomt dat deze personen onderworpen worden aan verplichtingen die ze niet kunnen nakomen.

- *Paragraaf 2*

Het eerste lid van paragraaf 2 bepaalt dat een niet-beroepsactieve huurder die op grond van andere regelgeving reeds verplicht is zich in te schrijven bij de VDAB als werkzoekende, geacht wordt te voldoen aan de inschrijvingsverplichting zoals opgenomen in artikel 6.20, eerste lid, 12°. Dit zorgt ervoor dat een bijkomende, overbodige inschrijving vermeden wordt en de huurder het risico op een dubbele sanctie voor eenzelfde inbreuk zou lopen. Dit geldt bijvoorbeeld voor inburgeraars die reeds op basis van artikel 32 van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid een verplichting tot inschrijving bij VDAB wordt opgelegd.

Het tweede lid van paragraaf 2 bepaalt dat een niet-beroepsactieve huurder die op grond van andere regelgeving niet alleen verplicht is zich in te schrijven bij de VDAB, maar ook beschikbaar moet zijn voor de arbeidsmarkt, geacht wordt te voldoen aan beide verplichtingen zoals vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12° en 13°. Dit voorkomt dat

huurders die op basis van andere regelgeving reeds onderworpen zijn aan beide verplichtingen, hier opnieuw aan moeten voldoen en de huurder het risico op een dubbele sanctie voor eenzelfde inbreuk zou lopen.

Dit geldt bijvoorbeeld voor leefloongerechtigden waarbij het OCMW van oordeel is dat er geen billijkheids- en gezondheidsredenen aanwezig zijn, en bijgevolg vanuit de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie en het decreet van 19 april 2024 over de activering van leefloongerechtigden via de verplichte inschrijving bij de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding reeds een inschrijvingsverplichting en verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt hebben.

De verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt kan in andere regelgeving ook met andere woorden zijn omschreven. Het is de "inhoud" van deze verplichting die dient afgetoetst te worden aan de "inhoud" van het begrip "verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt".

Indien de niet-beroepsactieve huurder op basis van andere regelgeving niet langer moet voldoen aan de verplichting tot inschrijving en/of de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt, moet de niet-beroepsactieve huurder voldoen aan de verplichtingen op basis van artikel 6.20, eerste lid, 12° en 13°. Het agentschap Wonen in Vlaanderen zal dit periodiek controleren en de huurder en de VDAB daarvan op de hoogte brengen.

Het derde lid van paragraaf 2 bepaalt dat niet-beroepsactieve huurders geacht worden voldaan te hebben aan de verplichting tot inschrijving bij de VDAB en de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt in het geval de huurder:

- een uitkeringsgerechtigde werkloze is die omwille van een specifieke situatie een vrijstelling van inschrijving als werkzoekende bij de VDAB en beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt heeft verkregen;
- de beroepsinschakelingstijd doorloopt en omwille van een specifieke situatie een vrijstelling van inschrijving als werkzoekende bij de VDAB en beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt heeft verkregen.

Zij worden in dit ontwerp van decreet geacht te hebben voldaan aan beide verplichtingen. Op die manier worden tegenstrijdigheden vermeden tussen de verplichtingen opgelegd in artikel 6.20, eerste lid, 12° en 13°, en de genoemde vrijstellingen verkregen op basis van andere geldende regelgeving.

Het vierde lid van paragraaf 2 bepaalt dat een niet-beroepsactieve huurder die een uitkeringsgerechtigde werkloze is, geacht wordt voldaan te hebben aan de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt, wanneer hij op basis van andere regelgeving een vrijstelling van beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt (maar geen vrijstelling van inschrijving bij de VDAB) heeft gekregen. Ook deze bepaling voorkomt tegenstrijdigheden tussen de verkregen vrijstelling en de mogelijke verplichtingen.

Het vijfde lid van paragraaf 2 bepaalt dat het agentschap Wonen in Vlaanderen minstens per kwartaal nagaat welke huurders moeten voldoen aan de verplichting tot inschrijving bij de VDAB en de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12° en 13°. De verhuurder meldt dit aan de huurder als dat het geval is, alsook wanneer de verplichtingen niet langer van toepassing zijn voor de huurder.

Daarnaast controleert het agentschap Wonen in Vlaanderen minstens per kwartaal of de huurder, die moet voldoen aan de verplichtingen, is ingeschreven bij de VDAB. Het agentschap Wonen in Vlaanderen deelt de persoonsgegevens van deze huurders, die moeten voldoen aan de verplichting tot inschrijving bij de VDAB en de verplichting tot beschikbaarheid, mee aan de VDAB. Op die manier kan VDAB hen onderscheiden van overige bij hen ingeschreven werkzoekenden en hen bijgevolg identificeren als een sociale huurder. VDAB weet dan dat ze voor die sociale huurder een beoordeling van de

billijkheids- en gezondheidsredenen dienen uit te voeren, en er een beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt dient opgevolgd te worden. Het agentschap Wonen in Vlaanderen brengt VDAB ook op de hoogte als de verplichting niet langer rust op de sociale huurder, zodat de VDAB weet dat de betrokkene niet langer meer aan de inschrijvingsverplichting en de verplichting tot beschikbaarheid uit de Vlaamse Codex Wonen moet voldoen.

Het zesde lid van paragraaf 2 verduidelijkt dat de Vlaamse Regering zal bepalen of de opeenvolgende controles en meldingen op kortere tijdsintervallen dan per kwartaal plaatsvinden. Daarnaast zal de Vlaamse Regering bepalen op welke manier bij de opeenvolgende controles wordt gecontroleerd of de sociale huurder effectief heeft voldaan aan de verplichting tot inschrijving bij de VDAB. In tegenstelling tot bij de kandidaat-huurder is het voor een sociale huurder niet nodig te bepalen wanneer de eerste controle plaatsvindt. De sociale huurder is immers al gevat in de doelgroepafbakening van zodra hij kandidaat-huurder is geworden. De doelgroepafbakening blijft periodiek doorlopen. Het feit dat hij sociale huurder is geworden, verandert daar niets aan.

- *Paragraaf 3*

Paragraaf 3 van artikel 6.20/1 omvat een beschrijving van de opdracht van de VDAB inzake opvolging van de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt. De paragraaf maakt duidelijk dat VDAB een centrale rol heeft in de opvolging van de beschikbaarheid van de niet-beroepsactieve huurder. Het eerste lid bepaalt dat de VDAB de opdracht krijgt om niet-beroepsactieve huurders te activeren door hen een universele dienstverlening aan te bieden.

Het tweede lid van paragraaf 3 bepaalt dat de VDAB beoordeelt of er gezondheids- of billijkheidsredenen zijn die de niet-beroepsactieve huurder verhinderen stappen te zetten binnen de universele dienstverlening. Deze gezondheids- en billijkheidsredenen zorgen er met andere woorden voor dat een activering (voorlopig) geen haalbare kaart is voor de betrokkene. Deze werkwijze waarborgt een individuele benadering van de niet-beroepsactieve huurder waarbij factoren in kaart worden gebracht die zijn beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt beïnvloeden en eventueel onmogelijk maken.

Het derde lid van paragraaf 3 bepaalt dat de VDAB, wanneer deze oordeelt dat er gezondheids- of billijkheidsredenen aanwezig zijn, dit meedeelt aan zowel de huurder als aan het agentschap Wonen in Vlaanderen. Het is essentieel dat beide partijen op de hoogte worden gebracht, aangezien dit betekent dat de verplichtingen tot inschrijving als werkzoekende en beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt, zoals vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12° en 13°, niet langer van toepassing zijn.

Er wordt een delegatie aan de Vlaamse Regering voorzien om te bepalen gedurende welke periode en onder welke voorwaarden de verplichtingen niet van toepassing zullen zijn op de betrokkenen. Op die manier kan de periode waarin de huurder niet meer hoeft te voldoen aan de verplichtingen, beperkt worden in de tijd. De verhuurder brengt de kandidaat-huurder op de hoogte dat de verplichtingen tijdelijk niet van toepassing zijn en geeft aan gedurende welke periode dat het geval is. Als die periode verstrijkt, zal de sociale huurder door de verhuurder geïnformeerd worden dat de verplichtingen opnieuw van toepassing zijn.

Het vierde lid van paragraaf 3 bepaalt dat, wanneer de VDAB vaststelt dat de huurder (waarbij de VDAB van oordeel is dat er geen gezondheids- en billijkheidsredenen aanwezig zijn) de verplichting om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt niet naleeft, de huurder daarvan op de hoogte wordt gebracht door de VDAB en de kans krijgt om schriftelijk verweer in te dienen bij de VDAB. Deze verweerprocedure is essentieel om de niet-beroepsactieve huurder de kans te bieden om individuele omstandigheden toe te lichten die niet eerder gekend waren bij VDAB.

Het vijfde lid van paragraaf 3 bepaalt dat VDAB, na afloop van de voorziene termijn voor verweer of na behoud van de vaststelling van niet beschikbaarheid indien gebruik is gemaakt van de verweermogelijkheid, het niet nakomen van de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt door de niet-beroepsactieve huurder meldt aan de het agentschap Wonen in Vlaanderen, dat op zijn beurt de verhuurder op de hoogte brengt.

In het laatste lid wordt ten slotte bepaald dat de Vlaamse Regering de bevoegdheid krijgt om de uitvoeringsmodaliteiten vast te leggen met betrekking tot de opvolging van de beschikbaarheidsverplichting door VDAB en de organisatie van het verweer bij de VDAB. Deze delegatie laat toe om de uitvoering werkbaar te organiseren.

- *Paragraaf 4*

Paragraaf 4 voorziet een sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging voor de sociale huurder die de verplichtingen niet naleeft.

Het eerste lid regelt de situatie waarin een sociale huurder niet binnen de periode van drie maanden is ingeschreven bij de VDAB. De termijn van drie maanden start op het moment dat de sociale huurder van de verhuurder de melding krijgt dat de verplichting op de betrokkene van toepassing is. Zodra die drie maanden verstreken zijn, controleert het agentschap Wonen in Vlaanderen of de sociale huurder is ingeschreven bij de VDAB. Als de sociale huurder niet is ingeschreven, brengt het agentschap Wonen in Vlaanderen de verhuurder daarvan op de hoogte. De verhuurder legt vervolgens binnen de maand een sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging op. De termijn tussen het opleggen van de sanctie en het uitvoeren van de sanctie bedraagt een maand.

Het tweede lid regelt de situatie waarin een sociale huurder wel is ingeschreven bij de VDAB als werkzoekende maar niet beschikbaar is voor de arbeidsmarkt. De VDAB bezorgt in dat geval een transmissie aan het agentschap Wonen in Vlaanderen. Het agentschap brengt de verhuurder hier vervolgens van op de hoogte. In dat geval legt de verhuurder een sanctie op uiterlijk één maand na de transmissie (= melding van niet-beschikbaarheid) door de VDAB.

De sanctie wordt in beide gevallen enkel opgelegd als de betrokkene op dat moment nog behoort tot de doelgroep. Die doelgroepbepaling gebeurt door het agentschap Wonen in Vlaanderen, samen met de controle op de inschrijvingsverplichting.

De VDAB wordt door het agentschap Wonen in Vlaanderen op de hoogte gebracht als de verhuurder een sanctie oplegt en uitvoert, als de persoon zich heeft ingeschreven bij de VDAB. De VDAB beschouwt een huurder aan wie een sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging is opgelegd, niet langer meer als een huurder waaraan een universele dienstverlening moet worden aangeboden. De huurder die is ingeschreven als werkzoekende bij de VDAB, maar niet beschikbaar is voor de arbeidsmarkt, wordt dan ook uitgeschreven door de VDAB als werkzoekende, maar kan zich ten allen tijde op eigen initiatief terug inschrijven en hiermee zijn bereidheid tot het voldoen aan zijn inschrijvingsverplichting en verplichting tot beschikbaarheid opnieuw kenbaar maken.

De sanctie, opgelegd omdat de huurder de verplichting tot inschrijving als werkzoekende niet is nagekomen, kan maar worden uitgevoerd na afloop van een periode van één maand, te rekenen vanaf het opleggen van de sanctie. Op die manier krijgt de betrokkene nog de mogelijkheid om zich in die maand in regel te stellen vooraleer de sanctie zal worden uitgevoerd. De sanctie wordt met andere woorden maximaal 5 maanden na de melding aan de betrokkene dat hij zich moet inschrijven bij de VDAB, uitgevoerd. De sanctie, opgelegd omdat de huurder de verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt niet is nagekomen, kan maar worden uitgevoerd na afloop van een

periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de huurder de melding ontvangt dat hij beschikbaar moet zijn voor de arbeidsmarkt.

De sanctie wordt, in beide gevallen, evenwel niet uitgevoerd als de huurder op dat ogenblik niet langer tot de afgebakende doelgroep behoort. Daaronder wordt ook de situatie begrepen waarin de verhuurder vaststelt dat, na het opleggen van de sanctie, een melding door VDAB heeft plaatsgevonden dat de persoon door gezondheids- of billijkheidsredenen wordt verhinderd om zijn verplichting tot beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt na te leven. De aanwezigheid van gezondheid- of billijkheidsredenen leidt er immers toe dat de verplichtingen (weliswaar tijdelijk) niet van toepassing zijn.

Tegelijk worden er twee schorsingsgronden voorzien. Die schorsingsgronden kunnen aanwezig zijn op het ogenblik van uitvoering, maar kunnen ook worden toegepast als de sanctie al in uitvoering is.

In de eerste plaats wordt een sanctie geschorst als de persoon zich weer in regel heeft gesteld. Als het gaat om een sanctie die is opgelegd omdat de betrokkene zich niet heeft ingeschreven bij de VDAB, kan de betrokkene zich in regel stellen door zich na het opleggen van de sanctie en vóór de uitvoering ervan in te schrijven bij VDAB en beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. De termijn tussen het opleggen van de sanctie en het uitvoeren van de sanctie bedraagt een maand. Als dat is gebeurd, zal de sanctie worden geschorst. De sanctie blijft geschorst zolang de betrokkene ingeschreven is bij de VDAB en de VDAB geen nieuwe transmissie meldt. Eens de sanctie wordt uitgevoerd, kan de betrokkene zich alsnog in regel stellen maar wordt vereist dat hij zich inschrijft bij de VDAB en gedurende zes maanden onafgebroken beschikbaar is voor de arbeidsmarkt. Dat houdt in dat VDAB in die periode geen transmissie heeft gemeld. Als er een sanctie wordt opgelegd na een transmissie omdat de betrokkene niet voldoet aan de verplichting om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt, kan die sanctie eveneens pas worden geschorst als de betrokkene beschikbaar is voor de arbeidsmarkt en de VDAB in die periode geen transmissie meldt. Volgt er alsnog een transmissie, dan eindigt die schorsing. Na schorsing gaat de huurprijsverhoging terug in zonder wachttijd.

In de tweede plaats kan een sanctie worden geschorst omwille van gezondheidsredenen. De Vlaamse Regering bepaalt de gezondheidsredenen waardoor de verhuurder de uitvoering van de sanctie tijdelijk kan schorsen en bepaalt de procedure voor die schorsingsgrond. De verhuurder kan per huurder slechts één keer overgaan tot schorsing van de sanctie 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.

Als de sanctie in uitvoering is, zal deze vervallen, als de huurder niet meer tot de doelgroep behoort. Daarin wordt ook de situatie begrepen waarbij VDAB na een nieuwe inschrijving heeft vastgesteld dat er gezondheids- of billijkheidsredenen zijn die verhinderen dat de huurder zijn verplichting tot de arbeidsmarkt naleeft.

De sanctie houdt een huurprijsverhoging in. De sociale huurprijs wordt verhoogd tot de prijs die iemand met een minimuminkomen uit arbeid in dezelfde situatie betaalt. Er wordt een delegatie voorzien voor de Vlaamse Regering om de modaliteiten van de sanctie en de berekeningswijze van de huurprijsverhoging verder uit te werken.

- *Paragraaf 5*

Het eerste lid van paragraaf 5 van artikel 6.20/1 regelt de behandeling van domein overschrijdende klachten over de toepassing van dit artikel, die aan de VDAB, het agentschap Wonen in Vlaanderen of de verhuurder worden bezorgd. Indien een klacht of procedure betrekking heeft op handelingen van deze partijen, wordt voorzien in een gezamenlijke behandeling van de klacht of procedure en in het uitwisselen van

persoonsgegevens. Een gecoördineerde aanpak bevordert een coherente en efficiënte afhandeling en voorkomt tegenstrijdige of onvolledige antwoorden. Dit zorgt voor duidelijkheid voor de huurder. Bovendien creëert het een duidelijk aanspreekpunt voor de betrokkene en draagt het bij tot een klantgerichte en toegankelijke klachtenbehandeling. De bepaling verduidelijkt dat de partij die de klacht ontvangt, verantwoordelijk is voor de definitieve afhandeling en voor het bezorgen van het antwoord aan de huurder.

Het tweede lid van paragraaf 5 van artikel 6.20/1 verduidelijkt de gegevensuitwisseling tussen de betrokken instanties in het kader van een procedure die voortvloeit uit de toepassing van dit artikel. Wanneer de VDAB, het agentschap Wonen in Vlaanderen of de verhuurder betrokken wordt in een administratieve, gerechtelijke of buitengerechtelijke procedure, zijn zij gemachtigd om onderling persoonsgegevens uit te wisselen. De gegevensuitwisseling met de verhuurder zal altijd verlopen via het agentschap. De uitwisseling is beperkt tot de gegevens die strikt noodzakelijk zijn voor een correcte en efficiënte behandeling van de procedure.

Artikel 29

Dit artikel wijzigt artikel 6.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Door deze toevoeging wordt verduidelijkt dat enkel het niet naleven van de verplichtingen opgesomd in artikel 6.20, eerste lid, 1° tot en met 11°, aanleiding kan geven tot een administratieve geldboete. De verplichtingen in artikel 6.20, eerste lid, 12° en 13°, namelijk de inschrijving als werkzoekende bij VDAB en de beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt, worden gesanctioneerd via een verhoging van de huurprijs. Door deze wijziging wordt vermeden dat sociale huurders voor dezelfde gedragingen zowel een administratieve geldboete als een huurprijsverhoging krijgen.

Artikel 30

Dit artikel wijzigt artikel 6.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Door deze aanpassingen kan de toezichthouder aan gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden gegevens opvragen over de hoeveelheid huishoudelijk afval van sociale huurders bij vermoeden van domiciliefraude. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er gebruik wordt gemaakt van het DIFTAR systeem. Het DIFTAR-systeem (gedifferentieerde tarifiering) registreert de hoeveelheid opgehaald afval per huishouden en rekent op basis daarvan af. Hierdoor kunnen gegevens over het individuele afvalaanbod beschikbaar worden gesteld en gebruikt als indicatie bij de opsporing van domiciliefraude.

Artikel 31

Dit artikel voorziet twee overgangsbepalingen bij de invoering van de activeringsmaatregelen en toeleiding naar de arbeidsmarkt.

In paragraaf 1 wordt een overgangsregeling voorzien voor de personen die, op het tijdstip van inwerkingtreding van de verplichtingen om zich in te schrijven als werkzoekende bij de VDAB en om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt, al kandidaat-huurder zijn.

Tot op heden hebben kandidaat-huurders geen verplichting om zich in te schrijven bij de VDAB, noch om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. Er wordt bepaald dat het agentschap Wonen in Vlaanderen, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de nieuwe verplichtingen, nagaat welke kandidaat-huurders aan de verplichtingen moeten voldoen. Die kandidaat-huurders worden daarvan op de hoogte gebracht door het agentschap Wonen in Vlaanderen en krijgen op hun beurt een termijn van drie maanden om zich in te schrijven (naar analogie met het ontworpen artikel 6.10/1, §1, derde lid, 1°, dat van toepassing is op personen die vanaf de inwerkingtreding kandidaat-huurder worden).

In afwijking van artikel 6.10/1, §4, eerste lid, waarin wordt bepaald dat er een sanctie wordt opgelegd uiterlijk een maand, na het einde van de termijn van drie maanden die de kandidaat-huurder heeft om zich in te schrijven bij VDAB, wordt een termijn van twee maanden voorzien om een sanctie in dat geval op te leggen. Die langere termijn wordt verklaard door het feit dat de controle van de inschrijving bij VDAB van alle kandidaat-huurders die thans op de wachtlijst staan, enige tijd in beslag kan nemen. 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 van de sanctie en het uitvoeren er van geeft betrokkene de mogelijkheid om zich nog te herkansen en zich in te schrijven bij VDAB.

Verder wordt verduidelijkt dat de termijn van twee jaar voor het uitvoeren van de sanctie wegens het niet beschikbaar zijn voor de arbeidsmarkt, begint te lopen vanaf de melding aan de kandidaat-huurder dat hij zich moet inschrijven bij de VDAB en beschikbaar moet zijn voor de arbeidsmarkt.

De inschrijving als werkzoekende vormt de aanleiding voor de VDAB om zijn dienstverlening op te starten en te starten met de beoordeling van billijkheids- en gezondheidsredenen. Om dit organisatorisch haalbaar te maken voor VDAB wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om die termijn van drie maanden waarin de kandidaat-huurder zich moet inschrijven gedifferentieerd te verlengen.

Paragraaf 2 voorziet een overgangsregeling voor de personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verplichtingen om zich in te schrijven als werkzoekende bij de VDAB en om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt, al huurder zijn.

Tot op heden hebben huurders alleen een verplichting om zich in te schrijven bij de VDAB. Er wordt bepaald dat het agentschap wonen in Vlaanderen binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de verplichtingen, nagaat welke huurders aan de verplichtingen moeten voldoen. Die huurders worden daarvan op de hoogte gebracht door de verhuurder en moeten zich binnen een termijn van twee maanden inschrijven bij VDAB.

In afwijking van artikel 6.20/1, §4, eerste lid, waarin wordt bepaald wanneer de sanctie wegens niet-inschrijving bij VDAB wordt opgelegd, wordt bepaald dat voor de groep zittende huurders uiterlijk een maand na einde van de termijn van twee maanden die de huurder heeft om zich in te schrijven bij VDAB, een sanctie wordt opgelegd. De uitvoering van de sanctie kan pas volgen één maand na het opleggen van de sanctie, wat betekent dat de sanctie wordt uitgevoerd maximaal 4 maanden na de melding aan de 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 betrokkene de mogelijkheid om zich nog te herkansen en zich in te schrijven bij VDAB.

Tot slot wordt bepaald dat de datum waarop de kandidaat-huurder de melding ontvangt dat hij zich moet inschrijven bij de VDAB en beschikbaar moet zijn voor de arbeidsmarkt, het startpunt vormt voor het berekenen van de termijn van twee jaar waarna de sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging wordt uitgevoerd wegens het niet beschikbaar zijn voor de arbeidsmarkt.

Artikel 32

Dit artikel bevat een overgangsbepaling bij het verhogen van het taalkennisniveau in het kader van de taalkennisverplichting. Het verhoogde taalniveau is alleen van toepassing op personen die vanaf de inwerkingtreding van het verhoogde taalniveau huurder worden.

Artikel 33

Dit artikel regelt de inwerkingtreding. Een groot aantal bepalingen zal pas in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering bepaalt. Er zal immers uitvoering worden gegeven aan de wijzigingen die door dit ontwerp worden aangebracht. Het gaat om de onderdelen die betrekking hebben op de activeringsmaatregelen, de verhoging van het taalkennisiniveau, de rapportering over domiciliefraude en onroerend bezit in het buitenland, de gegevensuitwisseling over sociale huurders en het verhuurproces en het renovatie-advies en de renovatiebegeleiding.

De overige bepalingen volgen de algemene regel en treden in werking op de tiende dag na publicatie in het Belgisch Staatsblad.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Matthias DIEPENDAELE

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

Melissa DEPRAETERE

De Vlaamse minister van Onderwijs, Justitie en Werk,

Zuhal DEMIR