

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 6.3/1, §3, tweede lid, vernietigd bij het arrest nr. 2023/92 van het Grondwettelijk Hof van 15 juni 2023 en ingevoegd bij het decreet van 27 oktober 2023, artikel 6.4, 6.5, derde lid, en artikel 6.12, eerste lid, 3°, vierde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, en vijfde lid, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 6.16, tweede lid, en artikel 6.19, 2°.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 3 december 2025;
- De Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens heeft advies nr. ... gegeven op (datum);
- De Raad van State heeft advies xxxxx/x (adviesnummer) gegeven op ... (datum), met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

.. .

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel. 1. In artikel 6.1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 3°, wordt het woord "intern" vervangen door het woord "interne";

2° in het eerste lid, 4°, b), wordt tussen het woord "verblijft" en het woord "en" de zinsnede "of uit huis geplaatst is als de ouders niet uit de ouderlijke macht zijn ontzet," ingevoegd;

3° in het vijfde lid wordt de zinsnede "en 4°" vervangen door de zinsnede "en 5°".

Art. 2. Aan artikel 6.3/1, §1, eerste lid, van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2022, wordt een punt 17° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"17° voor de toepassing van de voorrang, vermeld in artikel 6.23, §1, tweede lid, 3°:

- a) de gegevens over de arbeidsregeling in uren of dagen;
- b) het aantal effectief gewerkte uren of dagen per kwartaal;
- c) de melding dat de zelfstandige de activiteiten in hoofdberoep uitoefent;
- d) het nummer van de Kruispuntbank van Ondernemingen;
- e) de gemeente van de vestigingseenheid van de werkgever als de kandidaat-huurder een loontrekkende is;
- f) de gemeente waar de zetel van de vennootschap is gevestigd, voor de zelfstandige in hoofdberoep, als die zelfstandige een beroepsactiviteit uitoefent als zaakvoerder, vennoot of bestuurder van een vennootschap."

Art. 3. Artikel 6.4 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.4. §1. Het agentschap wordt aangewezen als de entiteit die het centraal woningregister, vermeld in artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bijhoudt.

In het centraal woningregister, vermeld in het eerste lid, worden gegevens van de sociale huurwoningen als vermeld in paragraaf 2, bijgehouden.

De gegevens, vermeld in paragraaf 2, worden geregistreerd op een gedigitaliseerde en geautomatiseerde wijze.

§2. Minstens al de volgende gegevens van sociale huurwoningen worden geregistreerd in het centraal woningregister, vermeld in paragraaf 1, eerste lid:

- 1° de gegevens die nodig zijn voor de beoordeling van het prestatievel, vermeld in artikel 4.104, §1/1, 2°, van dit besluit;
- 2° de gegevens die nodig zijn voor de toekenning van de premie voor de energetische renovatie en herbouw van sociale huurwoningen, vermeld in artikel 5.49 van dit besluit;
- 3° de gegevens die nodig zijn voor de bepaling van de marktwaarde, vermeld in artikel 6.46, eerste lid, van dit besluit;

- 4° de gegevens die nodig zijn om de energiecorrectie, vermeld in artikel 6.50 van dit besluit, te berekenen;
- 5° de gegevens die nodig zijn om de vergoeding, vermeld in artikel 6.25, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, conform artikel 6.60 van dit besluit te berekenen;
- 6° de gegevens die nodig zijn om de subsidie, vermeld in artikel 4.160/3 van dit besluit, te berekenen.

§3. Het agentschap stelt een technisch reglement op met de regels voor het formaat en de techniek van data-uitwisseling tussen de verhuurder en het centraal woningregister, vermeld in paragraaf 1, eerste lid.

Het agentschap wijst de personeelsleden aan die het centraal woningregister, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, beheren. Die personeelsleden kunnen de gegevens, vermeld in paragraaf 2, aanvullen, aanpassen en verwijderen.

Om het centraal woningregister, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, te controleren, heeft de toezichthouder toegang tot alle gegevens in dat register.”.

Art. 4. In artikel 6.8 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 september 2023 en 3 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Als een woning aan verschillende kandidaat-huurders wordt aangeboden, komt het niet-reageren of de weigering van het aanbod door een kandidaat-huurder alleen in aanmerking voor de schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 4°, als de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning aan die kandidaat-huurder.”;

2° in de bestaande paragraaf 1, derde lid, die paragraaf 1, vierde lid, wordt, wordt het woord “tweede” vervangen door het woord “derde”;

3° in paragraaf 3, 2° en 3°, wordt het woord “tweede” vervangen door het woord “derde”;

4° in paragraaf 3, 5°, wordt het woord “primaire” opgeheven.

Art. 5. In artikel 6.9 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 en 5 september 2025, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid, 4°, wordt het woord “tweede” vervangen door het woord “derde”;

2° in het vijfde lid, 2°, wordt de zinsnede "eerste lid, 6°" vervangen door de zinsnede "derde lid, 3°".

Art. 6. In artikel 6.16, vierde lid van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de woorden "geplaatst zijn" vervangen door de zinsnede "uit huis geplaatst zijn op voorwaarde dat de ouders niet uit de ouderlijke macht zijn ontzet," en worden de woorden "heeft en die niet op duurzame wijze in de woning zullen verblijven" vervangen door de woorden "met verblijfsrecht heeft".

Art. 7. In artikel 6.22 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt het woord "gemeenten" vervangen door de woorden "lokale besturen";

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede "6.23, §1, derde en vierde" vervangen door de zinsnede "6.23, §1, vierde en vijfde", de zinsnede "6.23, §1, derde" wordt vervangen door de zinsnede "6.23, §1, vierde" en de zinsnede "6.23, §1, vierde" wordt vervangen door de zinsnede "6.23, §1, vijfde";

3° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede "6.23, §1, derde" vervangen door de zinsnede "6.23, §1, vierde".

Art. 8. In artikel 6.23 van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 11 februari 2022 en 3 mei 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, worden punt 2° vervangen door wat volgt:

"2° de langdurige woonbinding of werkbinding met de gemeente of het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;

2° in paragraaf 1, tweede lid, wordt punt 4° opgeheven;

3° in paragraaf 1 wordt tussen het tweede en het derde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"In het tweede lid, 3°, wordt verstaan onder werkbinding: de binding die een kandidaat-huurder heeft met een gemeente als die in de laatste vier opeenvolgende kwartalen waarvan gegevens beschikbaar zijn, vóór het kwartaal waarin het aanbod van de woning wordt gedaan, een beroepsactiviteit uitoefent die voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° de kandidaat-huurder is een loontrekkende als vermeld in artikel 2, 3°, van het decreet van 15 juli 2022 tot regeling van de toekenning van een jobbonus plus voor startende zelfstandigen, en heeft arbeidsprestaties geleverd voor een werkgever waarvan de vestigingseenheid in het Vlaams Gewest, vermeld in artikel I.2, 16°, van het Wetboek Economisch Recht, in de gemeente of in een aangrenzende gemeente in het Vlaams Gewest

van de toe te wijzen woning ligt, waarbij factor PB, vermeld in paragraaf 1/1, die is berekend conform paragraaf 1/1, voor elk kwartaal in kwestie minstens 0,5 bedraagt;

- 2° de kandidaat-huurder is een zelfstandige in hoofdberoep als vermeld in artikel 2, 5°, van het decreet van 15 juli 2022 tot regeling van de toekenning van een jobbonus plus voor startende zelfstandigen, en is gedurende elk volledig kwartaal in kwestie als zelfstandige in hoofdberoep ingeschreven, waarbij de zetel van de eenmanszaak of de vennootschap waarvan die zaakvoerder, vennoot of bestuurder is, zich bevindt in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.”;

4° in het bestaande vierde lid, dat het vijfde lid wordt, wordt de zinsnede “voorafgaand aan de toepassing van de binding voor mantelzorg, vermeld in het tweede lid, 4°,” opgeheven;

5° er wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“§1/1. Voor de toepassing van deze paragraaf worden de volgende dagen gelijkgesteld met werkdagen:

- 1° de dagen van afwezigheid op het werk waarvoor aan de werknemer, in afwijking van artikel 27 van de wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten en met toepassing van artikel 2 van het koninklijk besluit van 16 december 1981 betreffende het loon van de werklieden uit het bouwbedrijf voor de ingevolge slecht weder verloren arbeidsuren, de helft van het normale loon wordt betaald als die werknemers het werk waarmee ze bezig zijn, niet kunnen voortzetten;
- 2° de dagen waarvoor de werkgever het loon betaalt en waarop de werknemers gebruikmaken van de regeling van het betaalde educatieve verlof of het Vlaamse opleidingsverlof conform artikel 111 van de herstellwet van 22 januari 1985 houdende sociale bepalingen.

Om de factor PB, vermeld in paragraaf 1, derde lid, 1°, te berekenen, gelden de volgende factoren voor de gewerkte periode en de arbeidsregeling:

- 1° J: het aantal werkdagen in een kwartaal van een tewerkstelling dat uitsluitend is aangegeven met dagen als vermeld in artikel 24 van het koninklijk besluit van 28 november 1969 tot uitvoering van de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders;
- 2° D: het aantal werkdagen per week van de arbeidsregeling;
- 3° H: het aantal arbeidsuren in een kwartaal van een tewerkstelling die met dagen en uren is aangegeven conform factor J, vermeld in punt 1°;
- 4° U: het gemiddelde aantal arbeidsuren per week van de voltijdse werknemer die hetzelfde werk in dezelfde onderneming of, bij gebrek daaraan, in dezelfde sector verricht;
- 5° voltijdse werknemer met volledige prestaties: de voltijds tewerkgestelde werknemer voor wie het aantal werkdagen op weekbasis dat wordt bepaald conform factor J, vermeld in punt 1°, gelijk is aan of groter is dan factor D, vermeld in punt 2°;
- 6° voltijdse werknemer met onvolledige prestaties: de voltijds tewerkgestelde werknemer voor wie het aantal werkdagen op

- wekdagen dat wordt bepaald conform factor J, vermeld in punt 1°, kleiner is dan factor D, vermeld in punt 2°;
- 7° deeltijdse werknemer: de werknemer van wie de wekelijkse arbeidsduur lager is dan bij een voltijdse werknemer die hetzelfde werk in dezelfde onderneming of, bij gebrek daaraan, in dezelfde sector verricht;
- 8° Y: de breuk van de prestaties die geleverd zijn door een deeltijdse werknemer of een voltijdse werknemer met volledige of onvolledige prestaties in het kader van één tewerkstelling in een kwartaal. Om factor Y te berekenen, wordt voor een voltijdse tewerkstelling uitgegaan van dertien weken per kwartaal. Factor Y wordt tot op de achtste decimaal na de komma afgerond, waarbij 0,000000005 naar boven wordt afgerond. Factor Y wordt op de volgende wijze berekend:
- a) voor de tewerkstelling die uitsluitend aangegeven is in dagen: $Y = J/(D \times 13)$;
 - b) voor de tewerkstelling die aangegeven is in uren en dagen: $Y = H/(U \times 13)$.

Factor PB is gelijk aan de som van alle Y's, berekend conform het tweede lid, 8°, in één kwartaal.

Voor tijdelijk onderwijspersoneel geldt dat voor de bepaling van factor J, vermeld in het tweede lid, 1°, en factor H, vermeld in het tweede lid, 3°, van het derde kwartaal van het kalenderjaar voor juli en augustus het gemiddelde wordt genomen van het aantal arbeidsdagen of uren van september tot en met juni van het schooljaar dat voorafgaat aan de maanden juli en augustus.

In het vierde lid wordt verstaan onder tijdelijk onderwijspersoneel: het tijdelijke onderwijspersoneel, vermeld in artikel 2, §3/1, eerste lid, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juli 2022 tot uitvoering van het decreet van 20 mei 2022 tot regeling van de toekenning van een jobbonus.”;

6° in paragraaf 2 worden tussen het woord “bindingsfactor” en de zinsnede “, vermeld” de woorden “voor mantelzorg” ingevoegd en wordt de zinsnede “tweede lid, 4°” vervangen door de zinsnede “tweede lid, 2°”.

Art. 9. Aan artikel 6.35 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, wordt een zevende lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Bij de doorverwijzing, vermeld in het vijfde en zesde lid, kan de verhuurder de contactgegevens van de huurder aan het OCMW of de welzijns- of gezondheidsvoorziening bezorgen zodat die instanties in voorkomend geval de huurder kunnen contacteren.”.

Art. 10. In artikel 6.39, derde lid, van hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, wordt het woord “driejaarlijkse” vervangen door het woord “driemaandelijkse”.

Art. 11. In artikel 6.65 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en 23 december 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "en gezinsleden" vervangen door de zinsnede ", gezinsleden en in voorkomend geval de uithuisgeplaatste kinderen, vermeld in artikel 6.16, vierde lid,";

2° in het tweede lid, 1°, en het vijfde lid wordt tussen het woord "gezinsleden" en het woord "de" de zinsnede "en in voorkomend geval de uithuisgeplaatste kinderen, vermeld in artikel 6.16, vierde lid," ingevoegd.

Art. 12. In bijlage 25 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 11 februari 2022 en 14 maart 2025, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede ", geboortedatum en geboorteplaats" vervangen door de woorden "en geboortedatum";

2° er wordt een artikel 2/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Artikel 2/1. Woonrecht

(Schrap wat niet van toepassing is.)

De huurder heeft met toepassing van artikel 6.28, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een woonrecht van onbepaalde duur.

De huurder heeft met toepassing van artikel 6.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een woonrecht van negen jaar. Op basis van dat woonrecht kan hij gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. De verhuurder heeft in voorkomend geval een herhuisvestingsplicht zodat het woonrecht kan worden uitgeoefend. Het woonrecht startte op dd/mm/jjjj. Als de huurder op het einde van het woonrecht van negen jaar aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.27, §2, eerste lid, voldoet, wordt het woonrecht verlengd met drie jaar. Het woonrecht wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarden zijn vervuld."

Art. 13. In bijlage 26 bij hetzelfde besluit, vervangen bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2025, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede ", geboortedatum en geboorteplaats" vervangen door de woorden "en geboortedatum";

2° er wordt een artikel 2/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Artikel 2/1. Woonrecht

(Schrapping wat niet van toepassing is.)

De onderhuurder heeft met toepassing van artikel 6.28, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een woonrecht van onbepaalde duur.

De onderhuurder heeft met toepassing van artikel 6.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een woonrecht van negen jaar. Op basis van dat woonrecht kan hij gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. De verhuurder heeft in voorkomend geval een herhuisvestingsplicht zodat het woonrecht kan worden uitgeoefend. Het woonrecht startte op dd/mm/jjjj. Als de onderhuurder op het einde van het woonrecht van negen jaar aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.27, §2, eerste lid, voldoet, wordt het woonrecht verlengd met drie jaar. Het woonrecht wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarden zijn vervuld.”.

Hoofdstuk 2. Slotbepalingen

Art. 14. Een woonmaatschappij kan aan de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, uitstel vragen om de gegevens, vermeld in artikel 6.4, §2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf 1 juli 2026, te bezorgen aan het agentschap voor het centraal woningregister als de integratie van de verschillende softwaresystemen naar aanleiding van de erkenning van de woonmaatschappij nog niet voltooid is. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, bepaalt de termijn van en de voorwaarden voor het uitstel.

In het eerste lid wordt verstaan onder agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen dat is opgericht bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen.

Art. 15. Artikel 3 treedt in werking op 1 juli 2026.

Artikel 10 treedt in werking op 1 januari 2027.

Artikel 2 en 8 treden in werking op 1 september 2027.

Art. 16. De Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 19 december 2025.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Matthias DIEPENDAELE

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

Melissa DEPRAETERE