

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Financieringsbesluit, het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 33, §3, vervangen bij het decreet van 14 oktober 2016 en gewijzigd bij het decreet van 21 december 2018, artikel 38, §1, vervangen bij het decreet van 23 december 2011 en gewijzigd de decreten van 31 mei 2013 en 19 december 2014, artikel 41, §2, vervangen bij het decreet van 29 maart 2019; artikel 64, het laatst gewijzigd bij het decreet van 28 april 2017 en artikel 79bis, ingevoegd bij het decreet van 9 november 2018;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 4.2.10, ingevoegd bij het decreet van 31 mei 2013 en gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019;

Gelet op het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, artikel 41;

Gelet op het Financieringsbesluit van 21 december 2012;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, gegeven op 16 juli 2018;

Gelet op advies 2018-20 van de Vlaamse Woonraad, gegeven op 30 augustus 2018;

Gelet op advies nr. 47/2019 van de Gegevensbeschermingsautoriteit, gegeven op 6 februari 2019;

Gelet op advies 65.776/3 van de Raad van State, gegeven op 25 april 2019, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012

Artikel 1. In artikel 4, §1, 2°, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, 3 februari 2017 en 14 juli 2017, wordt de zinsnede "huur- en koopwoningen" vervangen door de zinsnede "huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen".

Art. 2. In hetzelfde besluit wordt het opschrift van hoofdstuk 3 vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk 3. Verrichtingen voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, en voor de realisatie en de instandhouding van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject, waarvoor een tenlasteneming of een subsidie wordt verleend".

Art. 3. In artikel 12/2 van hetzelfde besluit, ingevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, wordt de zinsnede "huur- en koopwoningen" vervangen door de zinsnede "huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen".

Art. 4. In artikel 13, §4 en §5, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 en 3 februari 2017, wordt de zinsnede "huur- en koopwoningen" telkens vervangen door de zinsnede "huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen".

Art. 5. In artikel 14, §3, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 en 3 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:
1° de zinsnede "huur- en koopwoningen" wordt telkens vervangen door de zinsnede "huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen";
2° de zinsnede "huur- of koopwoning" wordt vervangen door de zinsnede "huurwoning, sociale koopwoning of bescheiden huurwoning";
3° in het eerste lid, 2°, wordt tussen de woorden "uit sociale koopwoningen" en de woorden "en voor het overige" de zinsnede "of bescheiden huurwoningen," ingevoegd.

Art. 6. In artikel 15 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015, 3 februari 2017 en 14 juli 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:
1° de zinsnede "huur- en koopwoningen" wordt telkens vervangen door de zinsnede "huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen";
2° de zinsnede "huur- of koopwoning" wordt telkens vervangen door de zinsnede "huurwoning, sociale koopwoning of bescheiden huurwoning".

Art. 7. In artikel 19, eerste lid, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 en 3 februari 2017, wordt de zinsnede "huur- en koopwoningen" telkens vervangen door de zinsnede "huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen".

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen

Art. 8. In artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° wordt de zinsnede "een of meer personen die zijn ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 4" vervangen door de woorden "de persoon die zich opgeeft als toekomstige referentiehuurder en een of meer personen die de bescheiden huurwoning mee gaan bewonen";

2° punt 4° wordt vervangen door wat volgt:

"4° referentiepersoon: naargelang het geval de persoon die zich wil inschrijven of de kandidaat-huurder";

3° er wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"7° algemene verordening gegevensbescherming: verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming)".

Art. 9. Artikel 3 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 3. §1. In dit artikel wordt verstaan onder:

- 1° huidig inkomen: de som van de volgende inkomsten, berekend over de periode van drie opeenvolgende maanden die aan de toepassing voorafgaat, geëxtrapoleerd naar twaalf maanden:
 - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;
- 2° perceel, bestemd voor woningbouw: onbebouwde percelen in het woongebied, met uitsluiting van woonuitbreidingsgebied, vermeld op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of op de plannen van aanleg, die aan een uitgeruste weg liggen als vermeld in artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, alsook alle percelen waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bestaat;
- 3° persoon ten laste:
 - a) het kind dat bij de referentiepersoon gedomicilieerd is en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag of wezenbijslag wordt uitbetaald;
 - b) het kind van de referentiepersoon dat niet gedomicilieerd is bij hem, maar op regelmatige basis bij hem verblijft en dat minderjarig is of voor wie kinderbijslag wordt uitbetaald;

- c) de persoon die beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, of die op het ogenblik waarop hij met pensioen ging, beschouwd werd als ernstig gehandicapt;
- 4° referentie-inkomen: de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:
 - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
 - b) het leefloon;
 - c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

De minister kan de nadere regels vaststellen voor de berekening van het huidige inkomen, vermeld in het eerste lid, 1°.

Om als persoon ten laste als vermeld in het eerste lid, 3°, c), te worden beschouwd, gelden dezelfde voorwaarden als de voorwaarden die bepaald zijn ter uitvoering van artikel 1, eerste lid, 22°, c), van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Het aanslagbiljet, vermeld in het eerste lid, 4°, heeft betrekking op de inkomsten van maximaal drie jaar voorafgaand aan de toepassing.

Voor de bepaling van het gezamenlijk belastbaar inkomen, vermeld in het eerste lid, 1° en 4°, wordt rekening gehouden met de reële eigen beroepsinkomsten.

Het inkomen, vermeld in het eerste lid, 1° en 4°, wordt geïndexeerd volgens de gezondheidsindex van de maand juni van het jaar dat aan de toepassing ervan voorafgaat, met als basis de maand juni van het jaar waarop het inkomen betrekking heeft.

§2. De persoon die zich voor een bescheiden huurwoning wil inschrijven, moet, samen met zijn gezinsleden, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1° geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben;
- 2° geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
- 3° geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben;
- 4° geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik gegeven hebben;
- 5° geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden de zakelijke rechten, vermeld in 1° tot en met 4°, heeft ingebracht;
- 6° beschikken over een referentie-inkomen dat de grenzen, vermeld in paragraaf 4, niet overschrijdt;
- 7° ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of ingeschreven zijn op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet.

Een persoon kan bewijzen dat hij, samen met zijn gezinsleden, voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 5°, met een verklaring op erewoord over onroerende goederen in het buitenland.

§3. In afwijking van paragraaf 2, eerste lid, 1° tot met 4°, kan een persoon zich toch inschrijven als hij:

- 1° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als de vermelde personen de bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 2° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw als de vermelde personen de bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 3° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen de bescheiden huurwoning niet mee gaan bewonen;
- 4° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;
- 5° een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;
- 6° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

§4. De grenzen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, 6°, zijn vastgesteld op:

- 1° 28.167 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
- 2° 30.795 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in paragraaf 1, 3°, c), en die geen andere personen ten laste heeft;
- 3° 42.247 euro voor andere personen, verhoogd met 2.630 euro per persoon ten laste.

Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 3°, a), of b), en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 3°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

De bedragen, vermeld in het eerste lid, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van 119 voor juni 2012. Het resultaat wordt afgerond op het eerstvolgende natuurlijke getal.

§5. Als de kandidaat-huurder geen referentie-inkomen heeft, neemt de sociale huisvestingsmaatschappij het huidige inkomen in aanmerking. Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in paragraaf 4, eerste lid, overschrijdt, wordt de persoon toch ingeschreven als het huidige inkomen onder die grens ligt.

§6. De volgende woningen worden niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, 1° tot en met 5°:

- 1° de woning in het Vlaamse Gewest die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is;

- 2° de woning in het Vlaamse Gewest die onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap en die bewoond wordt door een persoon met een handicap die zich kandidaat wil stellen;
- 3° de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is;
- 4° de woning die wordt ontruimd met toepassing van artikel 18, §2, tweede lid, artikel 26, 60, §3, en artikel 90, §6, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode;
- 5° de woning die bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, moet de kandidaat-huurder de woning bewoond hebben op de datum waarop de woning onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, of op de datum van het conformiteitsonderzoek dat aanleiding heeft gegeven tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode.

Art. 10. In artikel 5 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "1°" vervangen door de zinsnede "6°";

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in artikel 3, §4, eerste lid, overschrijdt, voldoet de persoon toch om ingeschreven te blijven als het huidige inkomen onder die grens ligt."

Art. 11. In artikel 6 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° er wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"3° het feit dat de huurovereenkomst van tijdelijke aard is.";

2° er wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De sociale huisvestingsmaatschappij bezorgt op het ogenblik van de inschrijving aan de kandidaat-huurder een document waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten van de betrokkene, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn opgenomen."

Art. 12. In artikel 7 van hetzelfde besluit wordt punt 6° vervangen door wat volgt:

"6° de melding dat de sociale huisvestingsmaatschappij overeenkomstig de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, de noodzakelijke verklaringen, attesten of gegevens over de voorwaarden en verplichtingen, vermeld in dit besluit, verkrijgt."

Art. 13. In artikel 8, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° wordt de zinsnede "1°" vervangen door de zinsnede "6°";

2° in punt 3° worden de woorden "heeft afgelegd of onjuiste of onvolledige gegevens heeft" vervangen door de woorden "of gegevens heeft afgelegd of".

Art. 14. Artikel 10 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 10. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als de voorwaarden, vermeld in artikel 3, §2. Artikel 3, §3, §5 en §6 is van overeenkomstige toepassing.

Als artikel 3, §3, en §6, eerste lid, 1°, 2°, 4° en 5°, van toepassing zijn, moet de kandidaat-huurder een jaar na de toewijzing van een bescheiden huurwoning aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, §2, voldoen. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de sociale huisvestingsmaatschappij verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden."

Art. 15. Artikel 13 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 13. Met behoud van de toepassing van artikel 12 wordt bij de toewijzing van een bescheiden huurwoning voorrang verleend aan kandidaat-huurders die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden en wordt vervolgens rekening gehouden met de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

De sociale huisvestingsmaatschappij beoordeelt of een kandidaat-huurder zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevindt.

De sociale huisvestingsmaatschappij bezorgt op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst aan de huurder een document waarin een uitgebreide privacyverklaring is opgenomen waarin de rechten, vermeld in hoofdstuk III van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn opgenomen."

Art. 16. In artikel 14, eerste lid, van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede "die wil afwijken van de algemene toewijzingsregels, vermeld in afdeling 3," wordt opgeheven;

2° de zinsnede "zonder dat de gemeente daarbij afbreuk kan doen aan de voorrang, vermeld in artikel 13, eerste lid" wordt toegevoegd.

Art. 17. In artikel 15 van hetzelfde besluit wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Als blijkt dat de sociale huisvestingsmaatschappij toewijzingen doorvoert op basis van de tijdelijke bijzondere of moeilijke situatie van de kandidaat-huurder die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan hij beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot het toekennen van die voorrang aan hem wordt voorgelegd."

Art. 18. In hetzelfde besluit wordt een hoofdstuk 4/1, dat bestaat uit artikel 15/1, ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 4/1. Verhuring

Art. 15/1. §1. De bescheiden huurwoningen worden op grond van een schriftelijke huurovereenkomst voor een termijn van zes jaar als hoofdverblijfplaats verhuurd.

Als de huurder kan aantonen dat hij zich nog steeds in een tijdelijke bijzondere of moeilijke situatie bevindt, kan hij de sociale huisvestingsmaatschappij verzoeken om de termijn, vermeld in het eerste lid, eenmalig te verlengen met een termijn van drie jaar.

Bij het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, eindigt de huurovereenkomst van rechtswege zonder dat een opzegging vereist is. De huurder kan zich in geen geval beroepen op een stilzwijgende wederverhuring.

§2. De huurder kan de huurovereenkomst altijd opzeggen met een beveiligde zending en met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De huurder is niet gehouden tot de betaling van een opzeggingsvergoeding als hij de huurovereenkomst vroegtijdig opzegt.

§3. De huurprijs van de bescheiden huurwoning bedraagt maximaal 90% van de marktwaarde van die woning.

Voor de bepaling van de marktwaarde maakt de sociale huisvestingsmaatschappij gebruik van het schattingsmodel dat het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen ter beschikking stelt. Het schattingsmodel is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5, §5, van de Vlaamse Wooncode.

Het schattingsmodel wordt geactualiseerd als de webtoepassing, vermeld in artikel 5, §5, van de Vlaamse Wooncode, wordt geactualiseerd.”.

Art. 19. Artikel 16 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 16. De referentiepersoon kan, op straffe van onontvankelijkheid, met een aangetekende en gemotiveerde brief een verhaal indienen bij de toezichthouder in de volgende gevallen:

- 1° hij acht zich benadeeld door een beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij;
- 2° hij krijgt geen formele beslissing binnen een termijn van twee maanden nadat hij een verzoek heeft ingediend om ingeschreven te worden.

Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, heeft hij een termijn van dertig dagen na de melding van de beslissing om een verhaal in te dienen. Bij een beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, heeft hij een termijn van een jaar vanaf de datum van de betwiste toewijzing om een verhaal in te dienen. Als het eerste lid, 2°, van toepassing is, heeft hij een termijn van zes maanden na het verstrijken van de vermelde termijn van twee maanden om een verhaal in te dienen.

De datum van de afgifte op de post van het bezwaarschrift geldt als datum van indiening van het verhaal.

De toezichthouder beoordeelt de gegrondheid en bezorgt zijn beoordeling aan de sociale huisvestingsmaatschappij en aan de betrokkene binnen dertig dagen vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief van de betrokkene. Als de toezichthouder het verhaal gegrond beoordeelt, betekent de sociale huisvestingsmaatschappij zijn nieuwe gemotiveerde beslissing aan de betrokkene binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder

ontvangen heeft, en bezorgt hij op dezelfde datum een afschrift aan de toezichthouder.

Als de sociale huisvestingsmaatschappij vaststelt dat de toewijzing aan de betrokkene had moeten gebeuren, of als er binnen dertig dagen nadat hij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, daarover geen beslissing wordt betekend, krijgt de kandidaat-huurder voorrang bij nieuwe toewijzingen van bescheiden huurwoningen gedurende een periode van twee jaar. Als er binnen dertig dagen nadat de sociale huisvestingsmaatschappij de beoordeling van de toezichthouder ontvangen heeft, geen nieuwe beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt betekend over andere betwiste beslissingen, komt de beoordeling van de toezichthouder in de plaats van de ontbrekende beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De beslissingen, vermeld in het eerste lid, 1^o, met uitzondering van de beslissing om een woning toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder, vermelden de verhaalsmogelijkheid, de vorm waarin het verhaal moet worden ingediend, en de termijn waarin het verhaal moet worden uitgeoefend.”.

Art. 20. In hetzelfde besluit wordt een hoofdstuk 5/1, dat bestaat uit artikel 16/1, ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 5/1. Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen en de bescherming van de persoonsgegevens

Art. 16/1. §1. Om vast te stellen of personen die zich willen inschrijven, kandidaat-huurders en huurders aan de voorwaarden en de verplichtingen van dit besluit voldoen, worden hun persoonsgegevens verwerkt. Als er bij het einde van de huurovereenkomst nog verschuldigde geldsommen zijn, kan de sociale huisvestingsmaatschappij ook de persoonsgegevens verwerken van de persoon die huurder geweest is van de sociale huisvestingsmaatschappij. De verwerkte gegevens zijn toereikend, ter zake dienend en beperkt tot de gegevens die noodzakelijk zijn om vast te stellen of de vermelde personen voldoen aan de voorwaarden en de verplichtingen van dit besluit.

De sociale huisvestingsmaatschappij wordt aangeduid als verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

De sociale huisvestingsmaatschappij verwerkt ook bijzondere categorieën van persoonsgegevens als vermeld in artikel 9.1, van de algemene verordening gegevensbescherming. Die verwerking gebeurt op basis van artikel 9.2, g) van de algemene verordening gegevensbescherming. De verwerking van die gegevens is noodzakelijk om de woonbehoefte te kunnen vaststellen om het grondrecht op wonen te realiseren.

De sociale huisvestingsmaatschappij is belast met:

- 1^o de opmaak van een lijst van categorieën van personen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig wordt omschreven;
- 2^o het ter beschikking houden van de lijst, vermeld in punt 1^o, van de aangewezen categorieën aan personen van de Vlaamse Toezichtcommissie;
- 3^o de zorg dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen;
- 4^o de verdere uitwerking van organisatorische en technische maatregelen die verzekeren dat alleen de gemachtigde personen toegang krijgen tot de gegevens.

De VMSW ondersteunt de sociale huisvestingsmaatschappij bij het nakomen van de verplichtingen, vermeld in het vierde lid, 1^o en 2^o.

In de privacyverklaring, vermeld in artikel 6, tweede lid en 13, derde lid, wordt bepaald hoe lang de persoonsgegevens worden bijgehouden. Ze worden in ieder geval niet langer bijgehouden dan noodzakelijk.

§2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 3 en de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, namelijk de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, consulteert de sociale huisvestingsmaatschappij de bronnen, vermeld in het derde lid, over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, en verwerkt de verkregen gegevens.

Als de consultatie, vermeld in het eerste lid, geen of onvoldoende gegevens oplevert, vraagt de sociale huisvestingsmaatschappij aan de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder de nodige gegevens te bezorgen. Als via de consultatie van de bronnen of via informatie van andere sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan die persoon die dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling kan reageren.

Onder de bronnen, vermeld in het eerste en tweede lid, worden onder meer begrepen:

- a) het Rijksregister van de natuurlijk personen, vermeld in de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een rijksregister van de natuurlijke personen;
- b) de instellingen van sociale zekerheid, vermeld in artikelen 1 en 2, eerste lid, 2^o, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van dezelfde wet werd uitgebreid;
- c) de Federale Overheidsdienst Financiën;
- d) de Kruispuntbank Inburgering;
- e) de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- f) de Vlaamse Dienstenintegrator;
- g) de Kruispuntbank Sociale Zekerheid;
- h) de lokale besturen;
- i) Kind en Gezin;
- j) Kruispuntbank van Ondernemingen;
- k) Programmatorische federale Overheidsdienst Maatschappelijke Integratie;
- l) Federale Pensioendienst;
- m) Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening;
- n) Nationaal Intermutualistisch College.

De gegevens die worden geconsulteerd bij de bronnen, vermeld in het derde lid, hebben betrekking op de identificatiegegevens van betrokkenen (naam, voornamen, geboortedatum, adres, ...), het inkomen, de gezinssamenstelling, gegevens over de onroerende rechten.

§3. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag

ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW stelt een functionaris voor gegevensbescherming aan als vermeld in artikel 37 van de algemene verordening gegevensbescherming.”.

Hoofdstuk 3. Wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening

Art. 21. In artikel 4, eerste lid, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening wordt de zinsnede “artikel 3, §3” vervangen door de zinsnede “artikel 3, §4”.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Art. 22. Dit besluit is niet van toepassing op de huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding ervan.

Art. 23. Artikelen 2, 3° en 7°, 10, 14 en 35 van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid en dit besluit treden in werking op 1 januari 2020.

Art. 24. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS