Vlaamse Regering

Ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed;

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013

Art. 2. Aan artikel 2.5.6.0.2, §1, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, gewijzigd bij de decreten van 17 juli 2015, 23 december 2016 en 17 juli 2020, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"6° de woningen geheel of gedeeltelijk verkregen bij erfopvolging of testament, gedurende een periode van twee jaar die volgt op de datum van de verkrijging.".

Art. 3. In artikel 2.5.7.0.2, tweede lid, 3° van hetzelfde decreet wordt de zinsnede ", tenzij in geval van overdracht bij erfopvolging of testament" opgeheven.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018

Art. 4. In artikel 22, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, bekrachtigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt de zinsnede "sociaal verhuurkantoor dat overeenkomstig artikel 4.54 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 erkend is als huurdienst" vervangen door de zinsnede

"woonmaatschappij die erkend is conform artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen".

Art. 5. Aan artikel 26 van hetzelfde decreet wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Als de huurovereenkomst wordt gesloten tussen enerzijds een private verhuurder en anderzijds een woonmaatschappij die erkend is conform artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, kunnen de partijen schriftelijk overeenkomen dat de woonmaatschappij zich ertoe verbindt herstellingen uit te voeren die conform artikel 25 ten laste van de verhuurder zijn en dat de verhuurder zich ertoe verbindt de kosten van die herstellingen te dragen.".

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 6. In artikel 1.3, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 2° wordt opgeheven;

2° punt 13° wordt opgeheven;

3° er wordt een punt 14°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"14°/1 geconventioneerde huurwoning: een woning die gerealiseerd wordt door een private initiatiefnemer of een woonmaatschappij en die wordt verhuurd aan een afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die wordt bepaald door de Vlaamse Regering ter uitvoering van artikel 4.42 en 5.52/1;";

4° in punt 45°, a), wordt het woord "commissaris" vervangen door het woord "schatter-onderhandelaar";

5° in punt 49° worden tussen de zinsnede "punt 3°," en de woorden "die als" de woorden "die geen geconventioneerde huurwoning is en" ingevoegd;

6° in punt 49°, c), 2), wordt tussen de zinsnede "1992," en het woord "of" de zinsnede " artikel 4.16, eerste lid," ingevoegd;

7° er wordt een punt 59°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"59°/1 verwerkingsverantwoordelijke: de persoon, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming;";

8° er wordt een punt 61°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"61°/1 Vlaamse Dienstenintegrator: de Vlaamse dienstenintegrator, vermeld in artikel 2, 9°, van het decreet van 13 juli 2012 houdende oprichting en organisatie van een Vlaamse Dienstenintegrator;";

9° in punt 69° worden de woorden "de ambtenaar" vervangen door de woorden "het personeelslid van de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid en".

Art. 7. In artikel 1.8, §2, eerste lid, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt het woord "ambtenaren" vervangen door het woord "personeelsleden".

Art. 8. In artikel 3.2 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 16 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "kan bij verordening:" vervangen door de zinsnede "kan, bij verordening, na over de definitieve ontwerptekst een voorafgaand, niet-bindend-advies te hebben ingewonnen bij de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid:";

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"De gemeenteraad kan een verordening als vermeld in het eerste lid, wijzigen of herzien nadat hij een advies heeft ingewonnen als vermeld in het eerste lid. Als de verordening opgeheven wordt, brengt de gemeente de dienst, vermeld in het eerste lid, daarvan op de hoogte.";

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

"De gemeente mag voorbijgaan aan de adviesverplichting, vermeld in het eerste en tweede lid, als de dienst, vermeld in het eerste lid, het gevraagde advies niet verstrekt binnen zestig dagen na ontvangst van de adviesvraag.".

Art. 9. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, wordt een artikel 3.3/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 3.3/1. De gemeente kan bij verordening de gevallen bepalen waarin ze een vergoeding vraagt voor de uitvoering, op verzoek, van een conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3.

De volgende gevallen zijn altijd een verzoek als vermeld in het eerste lid:

1° een melding van herstel als vermeld in artikel 3.10, derde lid;

2° het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid;

3° een melding van herstel van eerder vastgestelde gebreken in de loop van een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, met toepassing van artikel 3.12.

Om de volgende conformiteitsonderzoeken uit te voeren kan de gemeente geen vergoeding vragen:

1° het conformiteitsonderzoek na een melding als vermeld in artikel 3.10, eerste lid;
2° het conformiteitsonderzoek na een verzoek om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren met toepassing van artikel 3.13.

De Vlaamse Regering kan voor de vergoeding, vermeld in het eerste lid, een maximumbedrag bepalen. De vergoeding die de gemeente aanrekent, is in ieder geval beperkt tot de werkelijke kosten.".

Art. 10. In artikel 3.6 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden "als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten" vervangen door de zinsnede ", of van een woning die behoort tot een specifieke categorie van woningen die de Vlaamse Regering nader kan bepalen";

2° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede ", de vergoeding voor de behandeling van een aanvraag tot afgifte" opgeheven;

3° aan paragraaf 1 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De burgemeester die bij de toepassing van de procedure, vermeld in artikel 3.12, vaststelt dat een woning conform is, levert ambtshalve een conformiteitsattest af aan de verhuurder en de houder van het zakelijk recht.";

4° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "kan de gewestelijk ambtenaar een conformiteitsattest afgeven" vervangen door de zinsnede "geeft de gewestelijk ambtenaar, nadat de conformiteit van een woning is vastgesteld, een conformiteitsattest af";

5° aan paragraaf 2, tweede lid, 2°, wordt de zinsnede ", dat verloopt conform de procedure, vermeld in artikel 3.3" toegevoegd;

6° aan paragraaf 2, tweede lid, worden een punt 3° en een punt 4° toegevoegd, die luiden als volgt:

"3° na een besluit bij de behandeling van een beroep, vermeld in artikel 3.14 en 3.15;
4° na een conformiteitsonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief.";

7° aan paragraaf 2 wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Na de melding, vermeld in artikel 3.37, kunnen de burgemeester of de gewestelijk ambtenaar geen conformiteitsattest afleveren zonder toestemming van de wooninspecteur. Dat kan evenmin na de opname van de herstelvordering, vermeld in artikel 3.43, op het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid, zolang uit het proces-verbaal van uitvoering, vermeld in artikel 3.46, derde lid, niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig is uitgevoerd.".

Art. 11. In artikel 3.7 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning";

2° in paragraaf 2, eerste lid, worden tussen de woorden "die in dat geval" en de woorden "zelf het" de woorden "binnen zestig dagen na het indienen van de aanvraag" ingevoegd.

Art. 12. In artikel 3.8, tweede lid, van dezelfde codex wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht".

Art. 13. Aan artikel 3.9, tweede lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3" toegevoegd.

Art. 14. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt een artikel 3.9/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 3.9/1. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van dit deel.".

Art. 15. In artikel 3.10 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid wordt de volgende zin toegevoegd:

"Als de melding de vorm heeft van een mededeling van een dergelijk conformiteitsonderzoek, kan de gemeente zich op dit conformiteitsonderzoek baseren om vast te stellen of de woning al dan niet conform is.";

2° in het tweede lid wordt het woord "wordt" vervangen door het woord "is";

3° in het derde lid wordt de zin "Als wordt vastgesteld dat de woning conform is, geeft de burgemeester een conformiteitsattest af." vervangen door de zin "Als wordt vastgesteld dat de woning conform is, geeft de burgemeester een conformiteitsattest af aan de houder van het zakelijk recht en aan de verhuurder die bij de gemeente bekend is.";

4° aan het derde lid wordt de volgende zin toegevoegd:

"De gemeente brengt de bewoners met een beveiligde zending op de hoogte van deze afgifte en bezorgt hun daarbij een afschrift van het conformiteitsattest en het technisch verslag.";

5° in het vierde lid worden de woorden "drie maanden na het conformiteitsonderzoek" vervangen door de woorden "honderdenvijf dagen na de melding";

6° er wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Bij de afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in het derde lid, kan de bewoner binnen dertig dagen na de dag waarop hij de beveiligde zending, vermeld in het derde lid, heeft ontvangen, een conformiteitsonderzoek aanvragen bij de gewestelijk ambtenaar. In dat geval bevestigt de gewestelijk ambtenaar binnen zestig dagen na de ontvangst van de beveiligde zending met een brief aan de aanvrager en de burgemeester dat de woning conform is, ofwel bezorgt hij een advies aan de burgemeester, met afschrift aan de aanvrager, om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, samen met een uitdrukkelijk verzoek als vermeld in artikel 3.12, §1, derde lid, om geen toepassing te maken van de procedure, vermeld in dit artikel en in artikel 3.11.".

Art. 16. In artikel 3.12 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt tussen de zinsnede "hersteld zijn," en de woorden "kan de burgemeester" de zinsnede "al dan niet na toepassing van de procedure, vermeld in deel 4," ingevoegd;

2° aan paragraaf 1 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De gewestelijk ambtenaar geeft het advies, vermeld in het eerste lid, op verzoek van de burgemeester of op eigen initiatief. Als de gewestelijk ambtenaar daar uitdrukkelijk om verzoekt, maakt de burgemeester geen toepassing van de procedure, vermeld in deel 4.";

3° in paragraaf 2, eerste lid, wordt tussen de zinsnede "conformiteitsonderzoek," en de woorden "de uitvoering" de zinsnede "dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3," ingevoegd;

4° in paragraaf 2, tweede lid, wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

5° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. De Vlaamse Regering kan de burgemeester vrijstellen van de verplichting om het advies van de gewestelijk ambtenaar, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, te vragen, onder de voorwaarden die ze bepaalt. De Vlaamse Regering kan de vrijstelling op elk moment intrekken als blijkt dat niet meer voldaan is aan de voorwaarden waaronder ze verleend is.".

Art. 17. In artikel 3.14 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden tussen de woorden "bij de Vlaamse Regering" en de woorden "Bij de kennisgeving" de woorden "die de burgemeester daarvan in voorkomend geval op de hoogte brengt" ingevoegd;

2° in het eerste lid wordt tussen de woorden "de bewoner" en de woorden "en de burgemeester" de zinsnede ", de verzoeker" ingevoegd;

3° in het derde lid wordt tussen de woorden "het laatst ingestelde beroep" en de woorden "Als er geen beslissing" de zinsnede ", of binnen vier maanden na de ontvangst van het laatste ingestelde beroep, als er voor de beoordeling van het beroep een nieuw conformiteitsonderzoek, dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3, noodzakelijk is" ingevoegd;

4° in het derde lid worden tussen de woorden "de termijn van drie" en het woord "maanden" de woorden "of vier" ingevoegd.

Art. 18. In artikel 3.15 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"Als de burgemeester geen beslissing neemt over het verzoek, vermeld in artikel 3.13, eerste lid, kan binnen twaalf maanden nadat de termijn van drie maanden, vermeld in artikel 3.13, tweede lid, is verstreken, beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering, die de burgemeester daarvan in voorkomend geval op de hoogte brengt. Bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep nodigt de Vlaamse Regering de houder van het zakelijk recht, de burgemeester, de verzoeker en de bewoner uit om hun argumenten schriftelijk bekend te maken en brengt ze de burgemeester op de hoogte van het beroep en van het verval van zijn beslissingsbevoegdheid.";

2° in het tweede lid wordt tussen de woorden "stilzitten van de burgemeester" en de woorden "Als er geen beslissing" de zinsnede ", of binnen vier maanden na de ontvangst van het beroep, als er voor de beoordeling van het beroep een nieuw conformiteitsonderzoek, dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3, noodzakelijk is" ingevoegd;

3° in het tweede lid worden tussen de woorden "de termijn van drie" en het woord "maanden" de woorden "of vier" ingevoegd.

Art. 19. In artikel 3.20 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "ongeschikt of onbewoonbaarverklaring" vervangen door de woorden "ongeschiktverklaring of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring";

2° aan het eerste lid wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"3° de burgemeester met toepassing van artikel 3.13, tweede lid, een andere beslissing heeft genomen dan een besluit als vermeld in artikel 3.12, §1.";

3° in het tweede lid wordt de zinsnede "artikel 16, eerste lid" vervangen door de zinsnede "artikel 3.16, eerste lid";

4° aan het derde lid wordt de zinsnede "op voorwaarde dat dit besluit binnen drie maanden nadat het is genomen, meegedeeld is aan de inventarisbeheerder" toegevoegd.

Art. 20. In artikel 3.24, eerste lid, van dezelfde codex wordt tussen het woord "conformiteitsonderzoek" en het woord "overbewoond" de zinsnede "dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3," ingevoegd.

Art. 21. In artikel 3.26 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden tussen de woorden "bij de Vlaamse Regering" en de woorden "Bij de kennisgeving" de woorden "die de burgemeester daarvan in voorkomend geval op de hoogte brengt" ingevoegd;

2° in het eerste lid wordt tussen de woorden "de bewoner" en de woorden "en de burgemeester" de zinsnede ", de verzoeker" ingevoegd;

3° in het derde lid wordt tussen de woorden "het laatst ingestelde beroep" en de woorden "Als er geen beslissing" de zinsnede ", of binnen vier maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep, als er voor de beoordeling van het beroep een nieuw conformiteitsonderzoek, dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3, noodzakelijk is" ingevoegd;

4° in het derde lid worden tussen de woorden "de termijn van drie" en het woord "maanden" de woorden "of vier" ingevoegd.

Art. 22. In artikel 3.27 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"Als de burgemeester geen beslissing neemt, kan binnen twaalf maanden nadat de termijn van drie maanden, vermeld in artikel 3.25, is verstreken, beroep aangetekend worden bij de Vlaamse Regering, die de burgemeester daarvan in voorkomend geval op de hoogte brengt. Bij de kennisgeving van de ontvankelijkheid van het beroep nodigt de Vlaamse Regering de houder van het zakelijk recht, de burgemeester, de verzoeker en de bewoner uit om hun argumenten schriftelijk bekend te maken en brengt ze de burgemeester op de hoogte van het beroep en van het verval van zijn beslissingsbevoegdheid.";

2° in het tweede lid wordt tussen de woorden "stilzitten van de burgemeester" en de woorden "Als er geen beslissing" de zinsnede ", of binnen vier maanden na ontvangst van het beroep, als er voor de beoordeling van het beroep een nieuw conformiteitsonderzoek, dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3, noodzakelijk is" ingevoegd;

3° in het tweede lid worden tussen de woorden "de termijn van drie" en het woord "maanden" de woorden "of vier" ingevoegd.

Art. 23. In artikel 3.31 van dezelfde codex worden de woorden "eigenaar binnen een termijn die de Vlaamse Regering bepaalt" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht".

Art. 24. In artikel 3.33, eerste lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt tussen de woorden "persoon die de woning" en de woorden "ter beschikking heeft gesteld" de zinsnede "of het goed, vermeld in artikel 3.35," ingevoegd.

Art. 25. Artikel 3.37 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 3.37. De wooninspecteur deelt, na de controle ter plaatse, aan de burgemeester en de gewestelijk ambtenaar mee voor welke woningen hij een aanvankelijk proces-verbaal zal opstellen.".

Art. 26. In artikel 3.44, §1, tweede lid, van dezelfde codex worden de woorden "eigenaar van" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht op".

Art. 27. In artikel 3.46 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden tussen de woorden "tegen ontvangstbewijs" en de woorden "Na ontvangst van de vergoeding" de zinnen
"De wooninspecteur kan stukken en bewijselementen opvragen die het gemelde herstel aannemelijk maken. Als de overtreder de gevraagde stukken niet bezorgt, voert de wooninspecteur geen controle ter plaatse uit." ingevoegd;

2° in het derde lid worden de woorden "eigenaar van" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht op";

3° in het derde lid wordt de zin "De burgemeester of de gewestelijk ambtenaar kunnen geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het proces-verbaal van uitvoering niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is." opgeheven.

Art. 28. In artikel 3.49, §2, van dezelfde codex worden de woorden "eigenaar ervan" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht op dat goed".

Art. 29. In artikel 3.56 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"6° gegevens die noodzakelijk zijn om na te gaan of de bepalingen die de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 3.5 oplegt, worden nageleefd.";

2° in paragraaf 4, tweede lid, worden de woorden "eerste lid" vervangen door de woorden "eerste en derde lid";

3° aan paragraaf 4 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De Vlaamse Regering bepaalt de bewaartermijn voor de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 6°.";

4° aan paragraaf 5 wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"7° de controleurs, vermeld in artikel 3.5.".

Art. 30. In artikel 3.57 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

"§2. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, of een gemeente kan voor de woningen, vermeld in paragraaf 1, ook de volgende documenten ter beschikking stellen van de VMSW en van notarissen en vastgoedmakelaars die betrokken zijn bij de verkoop of de verhuur van een woning:

1° de besluiten van de burgemeester of de minister om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren;
2° de resultaten van het conformiteitsonderzoek dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3;
3° een afschrift van een afgegeven conformiteitsattest.

De terbeschikkingstelling, vermeld in het eerste lid, kan gebeuren via een representatieve beroepsorganisatie, met het oog op de integratie van de gegevens in een digitale omgeving die ze ter beschikking stelt van haar leden.

De dienst, vermeld in het eerste lid, is verwerkingsverantwoordelijke voor de overdracht van de gegevens. De VMSW, de representatieve beroepsorganisaties, vermeld in het tweede lid, en de ontvangende notarissen en vastgoedmakelaars, zijn verwerkingsverantwoordelijke voor de verdere verwerking ervan. Notarissen en vastgoedmakelaars kunnen de documenten die conform het eerste of tweede lid ter beschikking worden gesteld, op hun beurt ter beschikking stellen van de betrokkenen bij het dossier waarvoor deze notarissen of vastgoedmakelaars de voormelde gegevens opvragen.";

2° aan paragraaf 3 worden de woorden "en van iedere persoon die aantoont dat de technische toestand van de woning hem rechtstreeks en persoonlijk in zijn rechtssituatie kan raken" toegevoegd.

Art. 31. In artikel 4.1/1, eerste lid van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de woorden "een sociale huurwoning van" opgeheven en wordt de zinsnede "met uitzondering van de sociale huurwoningen, vermeld in artikel 4.40, 4°, niet langer wordt verhuurd" vervangen door de zinsnede "die een zakelijk recht heeft op een sociale huurwoning, die woning niet langer verhuurt".

Art. 32. In artikel 4.2, §1, eerste lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de woorden "en bescheiden huurwoningen" opgeheven.

Art. 33. In artikel 4.22 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede "woonmaatschappij dat conform artikel 4.54 erkend is" telkens vervangen door de zinsnede "woonmaatschappij die erkend is conform artikel 4.36 van deze codex of artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen";

2° in paragraaf 3, derde lid, worden de zinnen "Het kandidatenregister, vermeld in boek 6, deel 3, van de oorspronkelijke woonmaatschappij wordt samengevoegd met het eigen kandidatenregister van de woonmaatschappij. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden om de registers samen te voegen." opgeheven.

Art. 34. In artikel 4.24 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 3 juni 2022, worden de woorden "bescheiden huuraanbod" vervangen door de woorden "aanbod van geconventioneerde huurwoningen".

Art. 35. In artikel 4.25, 1°, b), van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 3 juni 2022, worden de woorden "bescheiden huuraanbod" vervangen door de woorden "aanbod van geconventioneerde huurwoningen".

Art. 36. In artikel 4.27, 2°, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 3 juni 2022, worden de woorden "bescheiden huuraanbod" vervangen door de woorden "aanbod van geconventioneerde huurwoningen".

Art. 37. Artikel 4.42 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 3 juni 2022, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.42. §1. De woonmaatschappij kan een aanbod van geconventioneerde huurwoningen inhuren en verwerven van private initiatiefnemers als vermeld in artikel 5.52/1.

De woonmaatschappij kan ook zelf ten belope van ten hoogste 20 procent van haar jaarlijkse investeringsvolume een aanbod van geconventioneerde huurwoningen realiseren. De Vlaamse Regering bepaalt de berekeningswijze. De woonmaatschappij hanteert gescheiden boekhoudingen voor haar taken met betrekking tot het aanbod van geconventioneerde huurwoningen en haar taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden over de maximale huurprijs, de korting op de huurprijs, de inkomens- en eigendomsvoorwaarde waaraan de huurder moet voldoen en de wijze waarop gecontroleerd wordt of een huurder in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning.

§3. De Vlaamse Regering stelt voor de verhuur van de geconventioneerde huurwoningen een typeovereenkomst vast voor de huurders die in aanmerking komen voor een geconventioneerde huurwoning. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De typehuurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, bevat minstens de volgende regelingen:
1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder.

§4. De Vlaamse Regering kan, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, een subsidie verlenen voor de realisatie van geconventioneerde huurwoningen en de aanleg of de aanpassing van infrastructuur, vermeld in artikel 5.23. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast waaronder ze de subsidie verleent.".

Art. 38. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, wordt een artikel 4.42/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.42/1. §1. Voor de verhuring van de geconventioneerde woningen, vermeld in artikel 4.42, worden persoonsgegevens verwerkt met als doel:
1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 4.42;
2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren.

§2. De verwerkingsverantwoordelijken zijn:
1° de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid;
2° de woonmaatschappij.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens verwerkt worden:
1° persoonlijke identificatiegegevens;
2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
3° persoonlijke kenmerken;
4° gezinssamenstelling;
5° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
6° financiële bijzonderheden;
7° gegevens over onroerende rechten;
8° woningkenmerken.

De gegevens betreffende de lichamelijke en psychische gezondheid van de aanvrager of zijn inwonende gezinsleden wordt opgevraagd en verwerkt conform artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensbescherming. Deze gegevens worden opgevraagd en verwerkt om te bepalen of de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning in aanmerking komt. Alleen het statuut van de persoon kan worden opgevraagd en verwerkt.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

§4. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:
1° de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;
2° de gezinsleden van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;

3° de huurder en zijn gezinsleden;
4° de ex-huurder.

§5. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe na de behandeling van het aanvraagdossier. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 2°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe na het einde van de huurovereenkomst.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, kan de persoonsgegevens doorgeven aan de woonmaatschappijen en de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1 voor het sluiten van de huurovereenkomst. De verwerkingsverantwoordelijken kunnen de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kunnen ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijken kunnen de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.

De Vlaamse Regering kan aanvullende entiteiten aanduiden waaraan persoonsgegevens voor specifiek omschreven doeleinden kunnen worden doorgegeven.

§7. De verwerkingsverantwoordelijken verduidelijken in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Ze nemen met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in hun communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de privacyverklaring.

§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij die gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, 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 dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 39. In artikel 4.45 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “bescheiden huuraanbod” vervangen door de woorden “aanbod van geconventioneerde huurwoningen”;

2° aan paragraaf 1 wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"7° opstal- en erfpachtrechten op onroerende goederen verlenen aan private initiatiefnemers als vermeld in artikel 5.52/1 met het oog op de realisatie van huurwoningen door private initiatiefnemers als vermeld in boek 5, deel 2, titel 9, onder de voorwaarden bepaald door de Vlaamse Regering."

3° in paragraaf 2, 1°, b), worden de woorden "bescheiden huuraanbod" vervangen door de woorden "aanbod van geconventioneerde huurwoningen";

4° in paragraaf 3, 3°, worden de woorden ", het bescheiden huuraanbod" opgeheven";

5° in paragraaf 7, tweede lid wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven;

6° paragraaf 7, vijfde lid wordt vervangen door wat volgt:

"De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in deze paragraaf. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij de gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, 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 dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.".

Art. 40. In artikel 4.48 van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het eerste lid wordt de zinsnede ", 4.42" opgeheven;

2° aan het eerste lid worden de volgende zinnen toegevoegd: "Voor de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten, vermeld in artikel 4.42, kunnen de woonmaatschappijen zowel de eigen middelen aanwenden als leningen aangaan bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, bij derden. Op voorstel van de VMSW legt de Vlaamse Regering de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast in een algemeen reglement.".

Art. 41. In artikel 4.68 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "als huurdiensten" opgeheven;

2° in het tweede lid worden de woorden "als huurdienst" opgeheven;

3° in het tweede lid, 1° tot en met 3° wordt het woord "huurdienst" vervangen door het woord "huurdersbond";

4° in het derde lid wordt het woord "huurdiensten" vervangen door "huurdersbonden";

5° in het derde lid worden de woorden "als huurdienst" opgeheven.

Art. 42. In boek 5, deel 2, van dezelfde codex wordt een titel 9 ingevoegd, die luidt als volgt:

"Titel 9. Huurwoningen gerealiseerd door een private initiatiefnemer".

Art. 43. In dezelfde codex wordt in boek 5, deel 2, titel 9, ingevoegd bij artikel 33, een artikel 5.52/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.52/1. In dit artikel wordt verstaan onder private initiatiefnemer: elke rechtspersoon of natuurlijke persoon met uitsluiting van een sociale woonorganisatie.

Om het recht op wonen te bevorderen, kan de Vlaamse Regering, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, een subsidie verstrekken aan private initiatiefnemers die kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen realiseren die worden verhuurd als sociale huurwoning of als geconventioneerde huurwoning. Die subsidie kan zowel worden toegekend voor de realisatie van de huurwoningen als voor eventuele werken als vermeld in artikel 5.23, die gekoppeld zijn aan de realisatie van de woningen die worden verhuurd als sociale of als geconventioneerde huurwoning.

De Vlaamse Regering stelt de subsidievoorwaarden vast en bepaalt minstens de volgende voorwaarden:

1° de termijn waarvoor de private initiatiefnemer zich verbindt om de woning te verhuren en de korting, vermeld in punt 3°, toe te passen;
2° de minimale grootte van het project dat door de private initiatiefnemer wordt gerealiseerd;
3° de maximale huurprijs en een korting op de huurprijs;
4° de voorwaarden waaraan de private initiatiefnemer moet voldoen.

De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop gecontroleerd wordt of een huurder in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning.

De private initiatiefnemer gebruikt de typehuurovereenkomst, vermeld in 4.42, §3, als hij een geconventioneerde huurwoning verhuurt aan een huurder die in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning. De voorwaarden waaraan de huurder moet voldoen om in aanmerking te komen voor een geconventioneerde huurwoning zijn dezelfde als de voorwaarden die de Vlaamse Regering ter uitvoering van artikel 4.42, §2 bepaalt.

De Vlaamse Regering bepaalt de typehuurovereenkomsten die worden gebruikt voor de verhuur van de geconventioneerde huurwoningen aan

woonmaatschappijen waarbij minstens de volgende voorwaarden worden opgenomen:
1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder.

De Vlaamse Regering bepaalt de sancties op de niet-naleving van de subsidievoorwaarden.”.

Art. 44. In dezelfde codex wordt in boek 5, deel 2, titel 9, ingevoegd bij artikel 42, een artikel 5.52/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.52/2. §1. Voor de verhuring van de geconventioneerde woningen, vermeld in artikel 5.52/1, worden persoonsgegevens verwerkt met als doel:
1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.52/1;
2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren.

§2. De verwerkingsverantwoordelijken zijn:
1° de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid;
2° de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens verwerkt worden:
1° persoonlijke identificatiegegevens;
2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
3° persoonlijke kenmerken;
4° gezinssamenstelling;
5° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
6° financiële bijzonderheden;
7° gegevens over onroerende rechten;
8° woningkenmerken.

De gegevens betreffende de lichamelijke en psychische gezondheid van de aanvrager of zijn inwonende gezinsleden wordt opgevraagd en verwerkt conform artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensbescherming. Deze gegevens worden opgevraagd en verwerkt om te bepalen of de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning in aanmerking komt. Alleen het statuut van de persoon kan worden opgevraagd en verwerkt.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

§4. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:
1° de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;
2° de gezinsleden van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;
3° de huurder en zijn gezinsleden;
4° de ex-huurder.

§5. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe na de beslissing dat de aanvrager in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 2°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe na het einde van de huurovereenkomst.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, kan de persoonsgegevens doorgeven aan de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1 voor het sluiten van de huurovereenkomst. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking.

De Vlaamse Regering kan aanvullende entiteiten aanduiden waaraan persoonsgegevens voor specifiek omschreven doeleinden kunnen worden doorgegeven.

§7. De verwerkingsverantwoordelijken verduidelijken in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Ze nemen met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in hun communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de privacyverklaring.

§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij die gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, 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 dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 45. In artikel 5.63 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, wordt tussen de zinsnede “5.60,” en het woord “kan” de zinsnede “zoals van kracht op 31 januari 2021,” ingevoegd.

Art. 46. In artikel 5.66/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming” opgeheven;

2° in paragraaf 8 worden tussen de woorden “uitgewisseld worden” en de woorden “De entiteit” de woorden “en kunnen door de entiteit opgevraagd worden bij de gegevensbronnen” ingevoegd.

Art. 47. In artikel 5.68/1, §2, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

Art. 48. Aan boek 5, deel 4, titel 4, van dezelfde codex wordt een artikel 5.71/0 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.71/0. §1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en de verplichtingen uit artikel 5.71 en die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.71.

§2. De entiteit die de tenlasteneming, vermeld in artikel 5.71, §1, van deze codex, beheert, is de verwerkingsverantwoordelijke.

Als de tenlasteneming gebeurt via een verzekering als vermeld in artikel 5.71, §1, tweede lid, kan de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in het eerste lid, de persoonsgegevens ter beschikking stellen van de verzekeraar die zelf verwerkingsverantwoordelijke is voor de verdere verwerking.

§3. Met toepassing van het eerste lid kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:
1° persoonlijke identificatiegegevens;
2° rijksregisternummer;
3° financiële bijzonderheden;
4° gezinssamenstelling;
5° woningkenmerken;
6° gegevens over beroep en betrekking;
7° gegevens over onroerende rechten;
8° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

Om de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, te verwerken, doet de verwerkingsverantwoordelijke, conform artikel 6, lid 1, c), en artikel 9, 2, g), van de algemene verordening gegevensbescherming een beroep op de bevoegde diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, op het Rijksregister, op de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en op het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap, om digitaal toegang te krijgen tot de noodzakelijke gegevens met toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze, in voorkomend geval, op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd.

De Vlaamse Dienstenintegrator en de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid staan mee in voor de organisatie en coördinatie van de gegevensstromen. Alleen de personeelsleden van de dienst van de verwerkingsverantwoordelijke die belast zijn met de beoordeling van de aanvragen van een tegemoetkoming, kunnen de gegevens, vermeld in het eerste

lid, opvragen en verwerken. De verwerkingsverantwoordelijke houdt een lijst van de personeelsleden ter beschikking en zorgt ervoor dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijk karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen.

Bij de verwerking van de persoonsgegevens van de betrokkenen worden passende technische en organisatorische maatregelen gehandhaafd zodat de verwerking voldoet aan de vereisten van de algemene verordening gegevensbescherming en de bescherming van de rechten van de betrokkenen wordt gewaarborgd. Daarbij worden de passende technische en organisatorische maatregelen genomen om een overeenkomstig het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen conform artikel 32 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Voor de verwerkingen van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, worden de gepaste technische en organisatorische maatregelen tegen onbevoegde of onrechtmatige verwerking genomen en wordt op regelmatige basis de geschiktheid van die veiligheidsmaatregelen geëvalueerd en waar nodig aangepast. Daarnaast worden de gepaste technische en organisatorische maatregelen genomen om erop toe te zien dat de opgevraagde en verwerkte persoonsgegevens juist zijn en geactualiseerd worden.

§4. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens zijn:
1° de aanvrager;
2° de lener.

§5. De gegevens blijven maximaal bewaard voor 60 jaar. De Vlaamse Regering kan een kortere bewaringstermijn bepalen.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Hij neemt met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de privacyverklaring.

§7. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.”.

Art. 49. In artikel 5.71/1, §1, tweede lid, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 6 mei 2022, wordt de zin “De Vlaamse Regering kan dan de maximale huurprijs, de minimale termijn waarvoor de verhuurder zich verbindt om de woning te verhuren en de voorwaarden waaraan de verhuurder, de huurder en de woning moeten voldoen, bepalen.” vervangen door de zin “De Vlaamse Regering kan dan de maximale huurprijs, een korting op de huurprijs, de minimale termijn waarvoor de verhuurder zich verbindt om de woning te verhuren en de korting toe te passen en de voorwaarden waaraan de verhuurder, de huurder en de woning moeten voldoen, bepalen.”.

Art. 50. In artikel 5.72, §1, vierde lid, van dezelfde codex worden de woorden "deze afdeling" vervangen door de woorden "dit deel".

Art. 51. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, wordt een artikel 5.72/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.72/1. §1. Om na te gaan of de huurder recht heeft op de tegemoetkoming, vermeld in titel 2 en 3, worden persoonsgegevens verwerkt. De verwerkte gegevens zijn toereikend, ter zake dienend en beperkt tot de gegevens die noodzakelijk zijn om vast te stellen of de huurder voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen van de tegemoetkoming.

De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid, is de verwerkingsverantwoordelijke.

§2. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende persoonsgegevens of categorieën van persoonsgegevens opgevraagd en verwerkt worden:
1° persoonlijke identificatiegegevens;
2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
3° persoonlijke kenmerken;
4° gezinssamenstelling;
5° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
6° financiële identificatiegegevens;
7° financiële middelen;
8° gegevens over onroerende rechten;
9° woningkenmerken van de woning;
10° de inschrijving en de schrapping in het inschrijvingsregister;
11° de toewijzing van een sociale woning;
12° de toekenning van de verhoging van het leefloon, vermeld in artikel 14, §3, van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie, of de installatiepremie, ingesteld bij het koninklijk besluit van 21 september 2004 tot toekenning van een installatiepremie door het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn aan bepaalde personen die hun hoedanigheid van dakloze verliezen.

De gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid van de aanvrager of zijn inwonende gezinsleden worden opgevraagd en verwerkt conform artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensbescherming. De gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid worden opgevraagd en verwerkt om te bepalen of de huurder in aanmerking komt voor een verhoging van het aantal personen ten laste. Alleen het statuut van de persoon kan worden opgevraagd en verwerkt.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven.

§3. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 2, zijn:
1° de huurder of zijn vertegenwoordiger;

2° de personen die met de huurder samenwonen.

§4. De Vlaamse Dienstenintegrator en de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid staan mee in voor de organisatie en coördinatie van de gegevensstromen. Alleen de personeelsleden die belast zijn met de beoordeling van de aanvragen van een tegemoetkoming van het agentschap, dat belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid, kunnen de gegevens, vermeld in dit artikel, opvragen en verwerken. Het voormelde agentschap houdt een lijst van de personeelsleden ter beschikking en zorgt ervoor dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de gegevens in kwestie in acht te nemen.

Bij de verwerking van de gegevens van de betrokkenen, vermeld in paragraaf 3, neemt en handhaaft het voormelde agentschap passende technische en organisatorische maatregelen zodat de verwerking voldoet aan de vereisten vermeld in de algemene verordening gegevensbescherming en de bescherming van de rechten van de voormelde betrokkenen wordt gewaarborgd. Daarbij implementeert het voormelde agentschap passende technische en organisatorische maatregelen om een conform het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen, in overeenstemming met artikel 32 van de algemene verordening gegevensbescherming. Het voormelde agentschap neemt gepaste technische en organisatorische maatregelen tegen onbevoegde of onrechtmatige verwerking, evalueert op regelmatige basis de geschiktheid van die veiligheidsmaatregelen en past ze aan waar nodig. Daarnaast worden de gepaste technische en organisatorische maatregelen genomen om erop toe te zien dat de opgevraagde en verwerkte persoonsgegevens juist zijn en geactualiseerd worden.

§5. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, bewaart de verwerkte gegevens over de aanvragen van een tegemoetkoming tien jaar vanaf de beslissing tot weigering of tot uitbetaling van de tegemoetkoming door de voormelde verwerkingsverantwoordelijke.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, kan de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, doorgeven aan de entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking.

De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, kan de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, met het oog op het uitoefenen van het toezicht.

Op verzoek van een OCMW geeft de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, door of de cliënt van het OCMW een tegemoetkoming ontvangt.

De Vlaamse Regering kan aanvullende entiteiten aanwijzen waaraan persoonsgegevens voor specifiek omschreven doeleinden kunnen worden doorgegeven.

§7. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren en neemt, met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen, vermeld in paragraaf 3, in de communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de respectieve privacyverklaring.".

Art. 52. In artikel 5.75/1, §3, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 19 november 2021, wordt in het achtste en negende lid de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming," opgeheven.

Art. 53. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022 wordt een artikel 5.75/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.75/2. §1. Om na te gaan of de aanvrager recht heeft op de tegemoetkomingen, vermeld in artikel 5.75 van deze codex, waarvan de Vlaamse Regering niet heeft bepaald dat ze onder het unieke loket, vermeld in artikel 5.75/1 van deze codex, vallen, doet de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid, conform artikel 6, lid 1, c), en artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensbescherming, een beroep op de bevoegde diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, op het Rijksregister, op de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, het agentschap Opgroeien en op de lokale besturen om digitaal toegang te krijgen tot de noodzakelijke gegevens met toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze, in voorkomend geval, op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid, is de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in het eerste lid, kan de volgende persoonsgegevens of categorieën van persoonsgegevens opvragen en verwerken:

1° de volgende gegevens over de aanvrager:
   a) het huidige adres, het adres op de aanvraagdatum en de contactgegevens;
   b) de gezinssamenstelling, de personen ten laste en de personen die met de aanvrager samenwonen;
   c) de handicap van de aanvrager of van de personen die met de aanvrager samenwonen;
   d) de burgerlijke staat;

2° de volgende gegevens over het inkomen van de aanvrager of het inkomen van personen met wie de aanvrager samenwoont, voor de tegemoetkomingen waar een inkomensgrens van toepassing is:
   a) het gezamenlijk belastbaar inkomen;
   b) het afzonderlijk belastbaar inkomen;
   c) het leefloon;
   d) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;

e) de beroepsinkomsten die van belasting vrijgesteld zijn, uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;

3° de zakelijke rechten waarvan de aanvrager houder is;

4° de volgende gegevens over het gebouw waarvoor een tegemoetkoming wordt aangevraagd:

a) de aard;

b) de ligging;

c) de ouderdom;

d) de eigendom of zakelijke rechten die erop zijn gevestigd;

5° de gegevens over de uitgevoerde werken waarvoor een tegemoetkoming wordt aangevraagd, met inbegrip van facturen;

§2. De vastgestelde handicap van de aanvrager of zijn inwonende gezinsleden wordt opgevraagd en verwerkt conform artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensbescherming. De gegevens over een handicap worden opgevraagd en verwerkt om te bepalen of de aanvrager in aanmerking komt voor een specifieke premieverhoging. Alleen het statuut van de persoon kan worden opgevraagd en verwerkt.

Voor de unieke identificatie van de betrokkene, vermeld in paragraaf 3, kan het ondernemingsnummer, het rijksregisternummer of het vreemdelingennummer opgevraagd en verwerkt worden in het kader van de automatische verwerking van de gegevens, vermeld in het eerste lid.

§3. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens zijn;

1° de aanvrager;

2° de personen die met de aanvrager samenwonen.

§4. De Vlaamse Dienstenintegrator en de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid staan mee in voor de organisatie en coördinatie van de gegevensstromen. Alleen de personeelsleden van de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, die belast zijn met de beoordeling van de aanvragen van een tegemoetkoming, kunnen de gegevens, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, opvragen en verwerken. De voormelde verwerkingsverantwoordelijke houdt een lijst van de personeelsleden ter beschikking en zorgt ervoor dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de gegevens in kwestie in acht te nemen.

Bij de verwerking van de persoonsgegevens van de betrokkenen, vermeld in paragraaf 3, worden passende technische en organisatorische maatregelen gehandhaafd zodat de verwerking voldoet aan de vereisten, vermeld in de algemene verordening gegevensbescherming, en zodat de bescherming van de rechten van de voormelde betrokkenen wordt gewaarborgd. Daarbij worden de passende technische en organisatorische maatregelen genomen om een beveiligingsniveau te waarborgen dat afgestemd is op het risico, conform artikel 32 van de algemene verordening gegevensbescherming. De voormelde verwerkingsverantwoordelijke neemt gepaste technische en organisatorische maatregelen tegen onbevoegde of onrechtmatige verwerking en evalueert op

regelmatige basis de geschiktheid van die veiligheidsmaatregelen en past ze aan waar nodig.

§5. De verwerkte gegevens worden tot tien jaar na de beslissing tot weigering of tot uitbetaling van de tegemoetkoming bewaard.

§6. De Vlaamse Regering stelt de werkwijze vast die de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, moet toepassen om erop toe te zien dat de opgevraagde en verwerkte persoonsgegevens juist zijn en geactualiseerd worden.”.

Art. 54. Artikel 5.76 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.76. §1. De woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en gemeenten hebben binnen hun werkingsgebied een recht van voorkoop op categorieën van percelen en gebouwen die in zones bestemd voor wonen liggen, die de gemeente afbakent via een gemeenteraadsbesluit.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen over de wijze waarop de zones afgebakend worden en de afbakening bekendgemaakt moet worden.

§2. Het perceel of het gebouw dat is verworven door de uitoefening van het recht van voorkoop conform paragraaf 1, wordt, eventueel na werkzaamheden, aangewend met het oog op een verruiming of voor de ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of het beheer van de woonmaatschappijen.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de bestemming van de woning of het perceel, vermeld in paragraaf 1.

§3. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;
2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;
3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;
4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;
5° de woningen die verkocht worden door de woonmaatschappijen;
6° de gronden die ter uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, tweede lid, verkocht worden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.”.

Art. 55. Artikel 5.77 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 5.77. De bepalingen van titel IV, hoofdstuk I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen en het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten zijn van toepassing op het recht van voorkoop, vermeld in artikel 5.76.".

Art. 56. Artikel 5.78 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 5.78. Als twee of meer begunstigden hun recht van voorkoop uitoefenen, wordt het goed in de hierna vermelde volgorde toegewezen:
1° de woonmaatschappij;
2° Vlabinvest apb;
3° de gemeente.".

Art. 57. Artikel 5.79 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 58. Artikel 5.80 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt opgeheven.

Art. 59. Artikel 5.81 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 60. In artikel 5.92/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2 wordt het woord "VMSW" vervangen door de woorden "dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid";

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede "als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven;

3° paragraaf 8 wordt vervangen door wat volgt:

"§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit deel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij die gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, 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 dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.".

Art. 61. In boek 5, deel 9, van dezelfde codex worden in het opschrift van titel 2 de woorden "en toewijzingsregels" opgeheven.

Art. 62. In artikel 5.106 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt opgeheven;

2° in paragraaf 2 worden het derde tot en met vijfde lid opgeheven.

Art. 63. In artikel 5.106/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2 wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven;

2° paragraaf 8 wordt vervangen door wat volgt:

"§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij die gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, 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 dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.".

Art. 64. Artikel 5.106/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juni 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022 en artikel 63 van dit decreet, worden opgeheven.

Art. 65. In artikel 6.1, eerste lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt het woord "deel" vervangen door het woord "boek".

Art. 66. In artikel 6.3/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij de decreten van 23 december 2021 en 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"4° het bijhouden van het centraal woningregister, vermeld in artikel 6.4.";

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming," opgeheven;

3° aan paragraaf 2 wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"4° voor het centraal woningregister de entiteit die conform artikel 6.4 van deze codex wordt aangewezen om het centraal woningregister bij te houden.";

4° in paragraaf 7 wordt de zinsnede "1° en 2°" vervangen door de zinsnede "1°, 2° en 4°";

5° paragraaf 8 wordt vervangen door wat volgt:

"§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit boek. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij de gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, 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 dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.".

Art. 67. In artikel 6.8, §1, eerste lid, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, wordt een punt 2°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"2°/1 niet beschikken over saldi op bank-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden;".

Art. 68. In artikel 6.11, eerste lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt tussen de zinsnede "eerste lid, 1°" en de zinsnede ", 2°" de zinsnede ", 2°/1" ingevoegd.

Art. 69. In boek 6, deel 10, titel 1, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt het opschrift van hoofdstuk 1 opgeheven.

Hoofdstuk 5. Wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

Art. 70. In artikel 205 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 5 worden de woorden "niet tijdelijk erkend zijn als woonmaatschappij" vervangen door de woorden "niet tijdelijk erkend zijn als sociale huisvestingsmaatschappij" en worden de woorden "De tijdelijk erkende woonmaatschappijen" vervangen door de woorden " De tijdelijk erkende sociale huisvestingsmaatschappijen";

2° in paragraaf 6, tweede lid, wordt de zinsnede "artikel 4.56" vervangen door de zinsnede "artikel 4.58";

3° er wordt een paragraaf 8 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§8. Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren die op 19 september 2021 erkend zijn conform de erkenningsvoorwaarden die op die datum gelden, worden beschouwd als sociale woonorganisaties als vermeld in artikel 4.13, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, tot hun vereffening wordt afgesloten of tot op het moment dat ze erkend zijn als woonmaatschappij conform paragraaf 2.".

Art. 71. In artikel 217 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede "artikel 158" telkens vervangen door de zinsnede "artikel 158, 1° en 2°,".

Art. 72. In artikel 223/1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2022, wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

"Voor overdrachten van onroerende goederen tussen sociale huisvestingsmaatschappijen onderling enerzijds, en voor overdrachten van onroerende goederen tussen woonmaatschappijen onderling en tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen ter uitvoering van artikel 4.38, §4 of §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en ter uitvoering van artikel 205, §7, vierde lid, en artikel 209, §3, van dit decreet anderzijds, geldt de regeling vermeld in het eerste en tweede lid alleen voor overdrachten die tegen een vergoeding in aandelen of om niet gebeuren en voor de eerste honderd overdrachten van dezelfde overdrager naar dezelfde overnemer tegen een andere vergoeding dan in aandelen of om niet.".

Hoofdstuk 6. Wijziging van het decreet van 19 november 2021 tot oprichting van een Vlaams subsidieregister

Art. 73. In de bijlage bij het decreet van 19 november 2021 tot oprichting van een Vlaams subsidieregister worden punt 2°, 6) en punt 2°, 23), opgeheven.

Hoofdstuk 7. Overgangsbepalingen

Afdeling 1. Overgangsmaatregelen voor het recht van voorkoop

Art. 74. Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf de inwerkingtreding van artikel 54 van dit decreet, kan pas vanaf 1 januari 2025 worden toegepast door gemeenten die in bijzonder gebied liggen.

Art. 75. Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf de inwerkingtreding van artikel 54 van dit decreet, is ook van toepassing op sociale huisvestingsmaatschappijen die een tijdelijke erkenning hebben tot 30 juni 2023 conform artikel 205, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Afdeling 2. Overgangsmaatregelen voor de bescheiden huurwoningen

Art. 76. Boek 5, deel 9, titel 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en zijn uitvoeringsbepalingen, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding

van artikel 62 van dit decreet, blijven van toepassing op de huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 62 van dit decreet.

De bescheiden huurwoningen die op basis van artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 62 van dit decreet, verworven of verwezenlijkt zijn, en die op de datum van de inwerkingtreding van artikel 62 van dit decreet niet verhuurd zijn, worden beschouwd als geconventioneerde huurwoningen als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De bescheiden huurwoningen die op basis van artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 62 van dit decreet, verworven of verwezenlijkt zijn, en die op het moment van de inwerkingtreding van artikel 62 van dit decreet verhuurd zijn, worden beschouwd als geconventioneerde huurwoningen als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vanaf het moment dat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

Afdeling 3. Andere overgangsmaatregelen

Art. 77. Tot de intrekking van hun erkenning van rechtswege of tot de intrekking van hun erkenning krachtens een besluit van de Vlaamse Regering wordt een sociaal verhuurkantoor voor de toepassing van artikel 22, §2, artikel 26, vierde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, zoals van kracht vanaf de datum van de inwerkingtreding van artikel 3 en 4 van dit decreet, en artikel 32, §1, tweede lid, van het voormelde decreet beschouwd als woonmaatschappij.

Hoofdstuk 8. Opheffingsbepalingen

Art. 78. Artikel 1714bis van het oud Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet 25 april 2007, wordt opgeheven.

Art. 79. Artikel 1716 van het oud Burgerlijk Wetboek, hersteld bij de wet van 25 april 2007, wordt opgeheven.

Art. 80. Artikel 53 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen wordt opgeheven.

Hoofdstuk 9. Inwerkingtredingsbepalingen

Art. 81. Artikel 80 treedt in werking op de dag vóór de inwerkingtreding van artikel 48.

Artikel 16, 5°, treedt in werking op 1 januari 2025.

Artikel 6, 1°, 3° en 5°, artikel 9, 32, 33, 2°, artikel 34 tot en met 38, artikel 39, 1° tot en met 4°, artikel 40, 42 tot en met 44, artikel 61, 62, 64, 67 en 68 treden in werking op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 70, 3° heeft uitwerking met ingang van 20 september 2021.

Artikel 6, 9°, artikel 7, 39, 6°, artikel 46, 2°, artikel 60, 1° en 3°, artikel 63, 2°, artikel 66, 5°, en artikel 73 hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2023.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Getekend door:Matthias Diependaele (Si
Getekend op:2022-10-14 16:06:28 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

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

Samenvatting
Dit decreet bevat een aantal wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen.

- In de eerste plaats worden beperkte aanpassingen aangebracht aan het stelsel van de woningkwaliteitsbewaking (Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen en boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).
- De decretale basis voor het stelsel geconventioneerde verhuur wordt ingevoerd.
- Daarnaast wordt de ontzorgingsopdracht van sociale verhuurkantoren (in de toekomst de woonmaatschappijen) decretaal mogelijk gemaakt.
- Het recht van voorkoop wordt hervormd.
- De huidige vermogenstoets van de sociale huur wordt uitgebreid met de beschikbare middelen die de (potentiële) kandidaat-huurder in bezit heeft.
- Het ontwerp van decreet wijzigt ook een aantal bepalingen rond de verwerking van persoonsgegevens.
- Tot slot worden een aantal technische wijzigingen doorgevoerd.

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMENE TOELICHTING

A. Situering

1. Aanpassingen aan de woningkwaliteitsbewaking

1.1. De Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen

Het voorliggend ontwerp van decreet bevat een beperkte aanpassing van de (opschorting van de) Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen, zodat moeilijkheden na het erven van een ongeschikte of onbewoonbare woning tijdelijk worden ondervangen.

In de huidige stand van de regelgeving kunnen erfgenamen van een ongeschikte of onbewoonbare woning de Vlaamse heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid alleen vermijden door de woning te herstellen. Erfgenamen krijgen weliswaar een opschorting van heffing van twee jaar, maar als zij de woning tijdens deze periode verkopen vervalt de opschorting.

Complexe situaties van erfopvolging of familiale geschillen na een erfenis maken renovatie van de ongeschikte of onbewoonbare woning in onderling akkoord regelmatig moeilijk. Hierdoor wordt een heffing zo goed als onvermijdelijk, zelfs voor erfgenamen die bereid zouden zijn om te herstellen. Bovendien is verkoop vaak de enige oplossing om tot een vereffening/verdeling van een erfenis te kunnen overgaan.

Met de voorgestelde wijzigingen van artikel 2.5.6.02 en 2.5.7.02 van de Vlaamse codex Fiscaliteit krijgen erfgenamen dankzij een vrijstelling, steeds twee jaar om

tot een oplossing te komen. De vereffening / verdeling door het verkopen van de woning wordt niet meer bemoeilijkt.

1.2. Aanpassingen aan boek 3 Vlaamse Codex Wonen van 2021

Het voorliggend ontwerp van decreet bevat een aantal voorstellen tot wijziging van boek 3 – woningkwaliteitsbewaking van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het betreft vooral een beperkt aantal verbeteringen die de instrumenten uit het woningkwaliteitsbeleid verder op elkaar afstemmen. Op die manier wordt de handhavingspiramide voor woningkwaliteit verder uitgebouwd.

Zo wordt het toepassingsgebied van het conformiteitsattest verruimd. Gelet op een recent arrest van het Grondwettelijk Hof wordt het conformiteitsattest ook van toepassing op huurwoningen die niet als hoofdverblijfplaats gebruikt worden. Teneinde het conformiteitsattest, dat centraal staat in het woningkwaliteitsbeleid, verder te versterken, worden de mogelijkheden om het attest ambtshalve uit te reiken versterkt en dit zowel voor de burgemeester als voor de gewestelijk ambtenaar.

Om het opschalen van de (inter)gemeentelijke conformiteitsonderzoeken te faciliteren worden er meer mogelijkheden voorzien om een vergoeding te vragen. Het voorliggend voorstel garandeert hierbij dat er 1) voor bewoners geen drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren en 2) voor houders van het zakelijk recht geen onbillijke situaties ontstaan.

Vervolgens wordt er beperkt gesleuteld aan de waarschuwingsprocedure. Deze procedure, die bestaat sinds 1 januari 2021, werpt zijn vruchten af. Er zijn evenwel enkele praktische problemen die met dit voorstel worden verholpen. Zo zal de burgemeester de waarschuwingsprocedure sneller en gemakkelijker kunnen doorlopen na een melding van woningkwaliteitsproblemen door een erkende woningcontroleur van bv. Wonen-Vlaanderen of een geaccrediteerde keuringsinstelling. Er wordt binnen de waarschuwingsprocedure ook een beroep ingebouwd tegen de afgifte van het conformiteitsattest. Dat beroep is momenteel niet voorzien.

Het voorstel bevat ook twee decentralisatievoorstellen. Er wordt voorgesteld om het goedkeuringstoezicht m.b.t. de gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen te vervangen door een verplicht, maar niet-bindend advies. Daarnaast is het voorstel om alle gemeenten - onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt - vrij te stellen van de adviesverplichting in de procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring. Momenteel moeten de gemeenten daarvoor een schriftelijk verzoek indienen. Die procedure wordt dus aanzienlijk vereenvoudigd door een vrijstelling van rechtswege toe te kennen aan alle gemeenten die aan de voorwaarden voldoen.

De beroepsbehandeling in de procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring wordt ook lichtjes bijgestuurd. Omdat de behandelingstermijn in beroep soms krap is als er een nieuw conformiteitsonderzoek moet doorgaan, wordt de beroepstermijn in die gevallen verlengd tot vier maanden.

De inventarisatie na een besluit tot onbewoonbaarverklaring op basis van de Nieuwe Gemeentewet wordt beperkt tot de besluiten die binnen drie maanden bezorgd worden.

Om te vermijden dat de afgifte van een conformiteitsattest een strafrechtelijke procedure doorkruist, wordt bepaald dat er geen conformiteitsattest meer kan afgegeven worden als de Vlaamse Wooninspectie een strafrechtelijk onderzoek is

gestart. In het kader van de strafrechtelijke procedure wordt aan de wooninspecteur ook de mogelijkheid gegeven om aan de overtreder een bewijs van herstel te vragen alvorens een hercontrole uit te voeren.

Tenslotte bevat het voorliggend voorontwerp van decreet voor woningkwaliteit een aantal technische en tekstuele verbeteringen.

2. De decretale basis voor het stelsel geconventioneerde verhuur

Het voorliggend ontwerp van decreet bevat de creatie van een decretale basis in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor het stelsel geconventioneerde verhuur. De opzet van dit instrument is om te sturen op de aanbodzijde van de private huurmarkt. Zo willen we zorgen voor een ruimer aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen in Vlaanderen, ten behoeve van de geconventioneerde huurder. Door middel van een systeem van geconventioneerde verhuur willen we private actoren stimuleren om huurwoningen aan te bieden. De Vlaamse Regering zal de voorwaarden bepalen (bv. minimale duurtijd, begrensde huurprijs,…).

3. Ontzorgingsopdracht van woonmaatschappijen

Private verhuurders en sociale verhuurkantoren (in de toekomst woonmaatschappijen) sluiten huurovereenkomsten die onderworpen zijn aan titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet. Dat decreet regelt dwingend de verdeling van de onderhouds- en herstellingsverplichting van de huurder en verhuurder.
In het kader van de ontzorgingstaak van de woonmaatschappij willen zij soms bepaalde herstelverplichtingen van de verhuurder overnemen. Volgens de dwingende bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet is dat echter niet mogelijk, aangezien de verdeling van de onderhouds- en herstellingsverplichting vast ligt en contractueel niet kan worden uitgebreid voor de huurder. Daarom wordt titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet aangevuld zodat de ontzorgingstaak woonmaatschappijen mogelijk wordt..

4. Hervorming van het recht van voorkoop

Het recht van voorkoop ligt momenteel vervat in de artikelen 5.76 tot en met 5.81 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De doelstellingen van dit instrument zijn drievoudig:
1) verbeteren van de woningkwaliteit;
2) verruimen en/of uitbreiden van het sociaal woonaanbod;
3) verbeteren van de sociale mix door spreiding van het sociaal woonaanbod.

Het recht van voorkoop is geen instrument eigen aan het Vlaamse woonbeleid. Ook in andere beleidsdomeinen (natuur, omgeving, waterbeleid, havenbeleid, …..) bestaan er decretale voorkooprechten. Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures schept procedurele klaarheid. De voorkooprechten van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moeten afgestemd zijn op het toepassingsgebied van dit harmonisatiedecreet. Enerzijds werd een geografisch themabestand ‘Vlaamse voorkooprechten’ opgemaakt en elektronisch bekendgemaakt. Hiermee werd een juridisch kadaster gecreëerd van alle Vlaamse voorkooprechten. Anderzijds werd het e-voorkooploket opgericht, dat fungeert als het unieke loket waarlangs alle aanbiedingen en uitoefening van voorkooprechten verlopen.

De in dit ontwerp van decreet voorgestelde wijzigingen hebben enkel betrekking op het recht van voorkoop uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Na een ruime bevraging bij de belanghebbenden in 2020 werden volgende wijzigingen ingevoerd met betrekking tot het recht van voorkoop:

- De woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en de gemeenten worden de enige begunstigden van het recht van voorkoop. Vlabinvest apb kan via dit recht van voorkoop een actief grond- en pandenbeleid voeren in haar werkingsgebied om te zorgen voor een betaalbaar woonaanbod ten behoeve van modale inkomenstrekkers.
- Het lokaal bestuur bepaalt de perimeter waar het territoriaal recht van voorkoop kan worden uitgeoefend.
- Het recht van voorkoop blijft exclusief bestemd voor de realisatie van sociaal woonaanbod of daar rechtstreeks aan verbonden functies (bv. toegangswegen, omgevingsaanleg).
- Het toepassingsgebied van het recht van voorkoop verschuift naar nieuwe projectontwikkelingen en beleidsmatige planinitiatieven.
- Het functioneel recht van voorkoop wordt geschrapt, maar het specifiek aanbod kan opgenomen worden binnen de gemeentelijke afbakening.

5. De invoering van de middelentoets

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 en de beleidsnota van de minister van Wonen bevatten een aantal concrete beleidsbeslissingen met betrekking tot het sociale huurstelsel. Zo wordt de invoering van een vermogenstoets vooropgesteld in de sociale huur bij inschrijving voor en toewijzing van een sociale huurwoning.

De huidige vermogenstoets in de sociale huur beperkt zich tot enerzijds een aantal financiële middelen, namelijk de aan de personenbelasting onderworpen fiscale inkomsten en de niet-belastbare vervangingsinkomsten (het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming), en anderzijds de zakelijke rechten met betrekking tot een woning of een bouwperceel.

Er wordt dus geen rekening gehouden met andere vermogensaspecten waarover het huishouden mogelijks beschikt (voertuigen, sieraden, aandelen, zakelijke rechten op een ander goed dan een woning of bouwperceel,…). Zo wordt er momenteel ook maar indirect rekening gehouden met de tegoeden op een bank-, spaar-, of beleggingsrekening. Een positief banksaldo levert intresten op, die vanaf een bepaalde hoogte meegenomen worden in de personenbelastingen en zo desgevallend doorwerken in de huidige inkomensvoorwaarde, namelijk als onderdeel van het netto-belastbaar inkomen.

Met dit initiatief wil de decreetgever de huidige vermogenstoets aanscherpen. Voortaan zal er ook gekeken worden naar de beschikbare middelen. Beschikbare middelen zijn middelen die het huishouden direct kunnen aanwenden om te voorzien in hun woonbehoefte. Het gaat dan om de positieve saldi op een bank-, spaar-, of beleggingsrekening. Het is zeer moeilijk om andere (niet-)financiële middelen mee te nemen in de verruimde middelentoets. De reden daarvoor is dat deze niet liquide zijn. Juwelen, voertuigen, onroerend bezit andere dan een woning, … moeten eerst vervreemd worden vooraleer ze omgevormd zijn tot beschikbare middelen. Het is zeer moeilijk om deze te taxeren, alsook te traceren. Daarnaast vergt het een zeer arbeidsintensief proces om bv. huisbezoeken te doen, taxatie,… Het saldo op de vermelde rekening(en) is daarentegen wel beschikbaar voor de (kandidaat-)huurder om aan te wenden en hoeft niet getaxeerd te worden.

Het komt de Vlaamse Regering toe een methodiek te voorzien om de beschikbare middelen vast te stellen, een passende doorvertaling uit te werken in de aftoetsing aan de toepasselijke middelengrens, en maatregelen te nemen om misbruik tegen te gaan.

6. Invoegen nieuwe bepalingen rond de verwerking van persoonsgegevens

Momenteel ontbreekt een decretale regeling voor de gegevensverwerking door het agentschap Wonen-Vlaanderen in het kader van toekenning van huurpremies en huursubsidies. Tot op heden werden de verplichte reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de gegevensverwerking door het agentschap Wonen-Vlaanderen in het kader van de behandeling van aanvragen tot het bekomen van een huursubsidie of huurpremie geregeld in respectievelijk artikel 5.167, §4 en artikel 5.180 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In voorliggend ontwerp wordt de decretale verankering voorzien.

Op dit ogenblik zijn met betrekking tot de renovatie- of aanpassingspremie enkel de privacybepalingen ingeschreven die nodig zijn om gegevens op te vragen en te verwerken in het kader van het uniek loket dat momenteel wordt voorbereid. Deze bepalingen zullen in werking treden als het uniek loket wordt opgestart.

In afwachting is het noodzakelijk dat de dienst die door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid (lees: het agentschap Wonen-Vlaanderen) in het kader van zijn opdracht als verstrekker van de tegemoetkoming voorzien in artikel 5.75 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 decretaal als verwerkingsverantwoordelijke wordt aangeduid en gemachtigd wordt om de persoonsgegevens die noodzakelijk zijn om te bepalen of een aanvrager recht heeft op een renovatie- of aanpassingspremie op te vragen en te verwerken. Aangezien de aanpassingspremie voorzien in artikel 5.75, eerste lid, 4° en de renovatiepremie voor de plaatsing van gascondensatieketels nog niet via het unieke loket zullen worden verstrekt, blijft het in te voegen artikel 5.75/2 ook na de inwerkingtreding van artikel 5.75/1 van toepassing.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat daarnaast al enkele bepalingen waarin de verwerking van persoonsgegevens wordt geregeld. In het merendeel van die bepalingen wordt een coördinerende functie voorzien. Voorliggend ontwerp van decreet wil die functie verduidelijken door toe te voegen dat ook het opvragen van gegevens bij de authentieke bronnen daaronder valt.

Het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen, heeft met de invoeging van artikel 5.71/1 in de Vlaamse Codex Wonen een decretale regeling ingeschreven voor de gegevensverwerking in het kader van de verzekering gewaarborgd wonen (art. 53). In deze bepaling werd echter niet opgenomen dat de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens kan doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, van de vermelde Codex, voor de uitoefening van het toezicht en kan gebruiken voor statistische verwerking en ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. Dit wordt thans toegevoegd door dit ontwerp. Doordat het artikelnummer 5.71/1 echter ook al was toegevoegd door het decreet van 6 mei 2022[1] wordt in dit ontwerpdecreet de inhoud van artikel 5.71/1, zoals ingevoegd door het decreet van 3 juni 2022, samen met de voormelde noodzakelijke aanpassing, opgenomen in een nieuw artikel 5.71/0. Artikel 53 van het decreet van 3 juni 2022 wordt vervolgens opgeheven op de dag vóór de inwerkingtreding van het artikel dat artikel 5.71/0 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zal invoegen.

Tot slot wordt op twee plaatsen verduidelijkt wie de verwerkingsverantwoordelijke is. De aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke gebeurt in de eerste plaats

[1] Decreet van 6 mei 2022 tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de introductie van een geïntegreerde lening betreft.

voor het centraal woningregister, waarvoor artikel 6.4 Vlaamse Codex Wonen van 2021 reeds in een decretale grondslag voorziet. Daarnaast wordt de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke in het kader van de sociale koop aangepast naar aanleiding van de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, die op 1 januari 2023 een feit zal zijn.

7. Technische wijzigingen

Tot slot worden een aantal technische wijzigingen doorgevoerd, waaronder een aantal in het kader van de woonmaatschappijen. In de artikelsgewijze toelichting worden ze verder besproken.

B. Totstandkomingsprocedure

1. Vlaamse Toezichtcommissie

De Vlaamse Toezichtcommissie (verder VTC) heeft op 19 juli 2022 advies uitgebracht over het ontwerp van decreet (nr. 2022/061). Vooreerst merkt de VTC op dat het ontwerp een legitieme beleidskeuze verwoordt. Hieronder worden vervolgens de opmerkingen artikelsgewijs besproken.

Artikel 35 (gegevensverwerking in het kader van het geconventioneerd huren) – in het huidige ontwerp artikel 44)

De VTC stelt vast dat de essentiële elementen van de verwerking allemaal vermeld worden: doel, verwerkingsverantwoordelijke, categorieën persoonsgegevens, categorieën betrokkenen, categorieën personen die toegang krijgen, garanties inzake juistheid en beveiliging, de bewaartermijn en transparantie. Ook de rechtvaardigingsgrond wordt aangegeven.

Het is voor de VTC echter niet duidelijk wat met "financiële middelen" wordt bedoeld. Ook de categorie "persoonlijke kenmerken" is onvoldoende bepaald. Deze categorieën zijn ruim omschreven maar dit wordt ondervangen door de delegatie aan de Vlaamse Regering die de categorieën van persoonsgegevens nader kan omschrijven (ontworpen artikel 5.52/2, §3, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). In een eerder advies van de VTC werd immers bij een gelijkaardige bepaling geoordeeld, dat de categorieën van gegevens voldoende zijn aangeduid, voor zover de Vlaamse Regering deze verder specifieert (advies nr. 2021/96 van 14 december 2021). Het is bovendien de Vlaamse Regering die de voorwaarden voor de verhuring van de geconventioneerde huurwoningen vaststelt. Bij de uitvoering van de nadere omschrijving van de categorieën van persoonsgegevens zal de Vlaamse Regering uiteraard rekening houden met het principe van 'dataminimalisatie'.

Gezien de zesde paragraaf van het artikel, wijst de VTC erop dat er rekening zal moeten gehouden worden met artikel 8 van het Vlaamse e-govdecreet van 18 juli 2008, dat aan Vlaamse instanties de verplichting oplegt om protocollen af te sluiten voor de mededeling van persoonsgegevens aan andere overheden. De VTC wijst op de mededeling van persoonsgegevens die zal gebeuren in het kader van de subsidiedatabank van het Departement Financiën en Begroting en die niet vermeld wordt in het ontwerp of de toelichting. De stellers van het ontwerp merken echter op dat het subsidieregister tot doel heeft om subsidies aan rechtspersonen en feitelijke verenigingen in kaart te brengen. De verwerking van persoonsgegevens heeft in dit geval evenwel betrekking op de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning.

Het is voor de VTC positief dat het beroep doen op de wettelijk geregelde dienstenintegratoren in het kader van deze mededelingen verankerd wordt in het

decreet. Echter wijst ze erop dat de Vlaamse decreetgever niet kan bepalen wat de Kruispuntbank voor de Sociale Zekerheid (KSZ) al dan niet moet doen. Die suggestie wordt voor deze bepaling gevolgd en de bepaling wordt geschrapt.

De VTC herinnert aan de toepasselijkheid van Titel 4 van de WVG[2] waarin wordt bepaald dat de gegevens geanonimiseerd of gepseudonimiseerd worden voordat ze verwerkt worden voor statistische doeleinden. De VTC adviseert dat dit meegenomen wordt in het ontwerp. De stellers van dit ontwerp zijn zich bewust van deze verplichting maar volgen de suggestie van de VTC niet aangezien die bepaling een herhaling zou zijn van een bestaande bepaling die al van toepassing is en die van dezelfde rangorde is en dezelfde rechtskracht heeft. In dat geval mag die bepaling niet worden hernomen (het zogenaamde 'overschrijfverbod').

Ten slotte merkt de VTC op dat de afzonderlijke bepalingen van dit artikel niet worden toegelicht, zodat ook de bewaartermijn niet gemotiveerd wordt. De VTC maakt bijgevolg een voorbehoud voor dit element. De bepaling wordt op dit vlak herschreven en verduidelijkt.

Artikel 39 (gegevensverwerking in het kader van de verzekering gewaarborgd wonen) in het huidige ontwerp artikel 48

De VTC herinnert voor de volledigheid aan de regels voor de mededeling van persoonsgegevens (zie ook artikel 35 en 41). Er zal dus tevens een protocol afgesloten dienen te worden.

Artikel 41 (gegevensverwerking in het kader van het toekennen van tegemoetkomingen) in het huidige ontwerp artikel 51

De VTC maakt bij dit artikel dezelfde opmerking als bij artikel 35 wat betreft de het niet duidelijk zijn wat de categorieën "financiële middelen" en "persoonlijke kenmerken" betreft. Voor de repliek wordt dan ook verwezen naar de repliek bij artikel 35.

De VTC wijst er op dat er een mededeling van persoonsgegevens zal moeten gebeuren in het kader van de subsidiedatabank van het Departement Financiën en Begroting en stelt vast dat dat niet vermeld wordt in het ontwerp of de toelichting. De stellers van het ontwerp merken echter op dat het subsidieregister tot doel heeft om subsidies aan rechtspersonen en feitelijke verenigingen in kaart te brengen. De tegemoetkomingen waarvan sprake in dit artikel, worden verstrekt aan natuurlijke personen, deze informatie komt niet in het subsidieregister.

Ook bij dit artikel herinnert de VTC aan de toepasselijkheid van Titel 4 van de WVG[3] waarin wordt bepaald dat de gegevens geanonimiseerd of gepseudonimiseerd worden voordat ze verwerkt worden voor statistische doeleinden. De VTC adviseert dat dit meegenomen wordt in het ontwerp. Voor de repliek wordt dan ook verwezen naar de repliek bij artikel 35.

De VTC beoordeelt het feit dat gespecifieerd wordt welke gegevens aan het OCMW worden doorgegeven als positief. De delegatie aan de Vlaamse Regering om aanvullende entiteiten aan te wijzen is volgens de VTC echter erg vaag. Een uitvoeringsbesluit kan verdere modaliteiten bepalen, maar de essentie moet in het decreet zelf worden opgenomen. De stellers van het ontwerp geven echter aan dat niet mogelijk is om op decretaal niveau een limitatieve opsomming te voorzien

[2] Wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens
[3] Wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens

aangezien het de Vlaamse Regering is, die de voorwaarden vaststelt rond de toekenning van de tegemoetkomingen.

De VTC wijst erop dat de Vlaamse decreetgever niet kan bepalen wat de KSZ al dan niet moet doen. De stellers van ontwerp dat er hier beroep kan worden gedaan op de impliciete bevoegdheden, vermeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (BWHI). De maatregel is immers strikt noodzakelijk voor de uitvoering van de gewestelijke bevoegdheden met betrekking tot wonen, aangezien de Vlaamse overheid zelf niet over de noodzakelijke gegevens m.b.t. handicaps e.d. beschikt. De maatregel heeft bovendien maar een marginale weerslag, doordat alleen in informatieverstrekking wordt voorzien en er niet inhoudelijk op de bevoegdheden van de federale instelling wordt ingegrepen. De maatregel gaat daarbij ook niet verder dan nodig en is om die reden evenredig met het gestelde doel. Net omdat de maatregel niet ingrijpt op de inhoudelijke bevoegdheden van de Kruispuntbank voor de Sociale Zekerheid (KSZ) en louter een informatiedoorstroming beoogt, is ook voldaan aan de eis tot mogelijke differentiatie. Het is overigens, gelet op de AVG, noodzakelijk dat de essentiële elementen van die informatieoverdracht van persoonsgegevens decretaal worden verankerd.

Tenslotte merkt de VTC ook bij dit artikel op dat de afzonderlijke bepalingen niet worden toegelicht, zodat ook de bewaartermijn niet gemotiveerd wordt. De VTC maakt bijgevolg ook bij dit artikel een voorbehoud voor dit element. De stellers van het ontwerp verduidelijken dat de tienjarige bewaringstermijn is ingegeven door de burgerrechtelijke verjaringstermijn van tien jaar.

Artikel 43 (gegevensverwerking in het kader van de toekenning van renovatie- of aanpassingspremies) in het huidige ontwerp artikel 53

Bij artikel 43 van het ontwerpbesluit merkt de VTC op dat in de eerste paragraaf van het nieuwe artikel 5.75/2 dat wordt ingevoegd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een rechtsgrond wordt gecreëerd voor het opvragen van persoonsgegevens bij de FOD Financiën, op het Rijksregister, op de KSZ en bij de lokale besturen, wat de VTC positief beoordeeld. Het is de VTC echter niet duidelijk welke opgesomde persoonsgegevens bij welke bron zullen worden geraadpleegd.

Daar ingevolge wijzigingen in de bevoegdheidsverdelingen de bron voor een bepaald persoonsgegeven wel eens kan wijzigen, wordt ervoor geopteerd deze bijkomende informatie hier in de memorie op te nemen, en niet in de ontwerptekst zelf. Het opnemen van deze informatie in de ontwerptekst zelf is volgens de stellers van het ontwerp ook niet nodig, daar het niet één van de essentiële elementen van de verwerking betreft.

De persoonsgegevens, vermeld in het in te voegen art. 5.75/2, §1, tweede lid, 1°, worden opgevraagd bij het Rijksregister, bij de KSZ (handicap) en het Agentschap Opgroeien (Groeipakket).
De persoonsgegevens, vermeld in het in te voegen artikel 5.75/2, §1, tweede lid, 2°, worden opgevraagd bij de FOD Financiën en de KSZ.
De persoonsgegevens, vermeld in het in te voegen artikel 5.75/2, §1, tweede lid, 3° en 4°, worden opgevraagd bij de FOD Financiën.

Ingevolge een vergetelheid werd het agentschap Opgroeien niet vermeld als te raadplegen bron in het in te voegen artikel 5.75/2, §1, wat thans wordt rechtgezet.

Verder is het de VTC niet duidelijk waarom vorige adressen worden opgevraagd. Deze opmerking is terecht. Het volstaat om het huidige adres van de aanvrager te kennen voor de correspondentie met de aanvrager, alsook het adres op

aanvraagdatum, voor het geval dit verschillend zou zijn. De ontwerptekst werd in die zin aangepast.

De VTC is voorts van oordeel dat de laatste categorie onder punt 6° een te ruime delegatie inhoudt aan de Vlaamse Regering. Deze opmerking van de VTC is terecht. Er worden geen bijkomende persoonsgegevens opgevraagd. Punt 6° wordt geschrapt in de ontwerptekst.

Ten slotte merkt de VTC bij artikel 43 op dat het positief is dat het beroep doen op de wettelijk geregelde dienstenintegratoren verankerd wordt in het decreet. De VTC wijst er evenwel op dat de Vlaamse Decreetgever niet kan bepalen wat de KSZ al dan niet moet doen. Ook hier kan verwezen worden naar de impliciete bevoegdheden, vermeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (BWHI) (zie hierboven).

Artikel 53 (verwerking van persoonsgegevens in het kader van de vermogenstoets bij sociale huur) in het huidige ontwerp artikel 67

De VTC verwijst naar het advies waarin de Inspectie van Financiën stelt dat het aanvaardbaar is dat deze vermogensbestanddelen in rekening worden gebracht, maar dat het vervolgens logisch zou zijn om een dergelijke hervorming te veralgemenen tot alle sectoren waar het inkomen een rol speelt. De VTC sluit zich aan bij de vraag naar een gelijke behandeling voor zover deze betrekking heeft op mensen in gelijke situaties, maar meent dat dergelijke gegevensverwerking een risico op een (te) verregaande inmenging in het privéleven van de – in dit geval kwetsbare- betrokkenen meebrengt. Het is volgens de VTC dus aangewezen dat hiervoor eerst een gegevensbeschermingsimpactanalyse wordt uitgevoerd.

De stellers van het ontwerp zijn er zich van bewust dat er andere instrumenten van het woonbeleid zijn die eveneens een vermogenstoets hanteren en die niet door deze verruiming worden gecapteerd. Ieder instrument heeft zijn eigenheid en doelgroepafbakening, waardoor een verschil in vermogenstoets een logisch gevolg is en er gedifferentieerd kan worden. Zo zijn de inkomensgrenzen voor een sociale koopwoning nu ook verschillend van die voor een sociale huurwoning. Iedere (potentiële) kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning zal evenwel op eenzelfde wijze de toets moeten ondergaan. In die zin is er een gelijke behandeling van personen in een gelijke situatie. Wat de opmerking van het risico van een verregaande inmenging in het privéleven en de opmaak van een gegevensbeschermingsimpactanalyse betreft, wijzen de stellers van het ontwerp er op dat pas bij de vaststelling door de Vlaamse Regering van de verdere uitvoeringsmodaliteiten de eventuele noodzaak van een effectbeoordeling inzake gegevensbescherming zal blijken. Bij het ontwerpen van de uitvoeringsbepalingen zal de Vlaamse Regering in ieder geval uitgaan van 'Privacy by Design' en het waarborgen van vrijheden en rechten van de betrokkenen.
Daarnaast merkt de VTC ook op dat de delegatie aan de Vlaamse Regering te ruim is in de zin dat het nog niet duidelijk is welke verwerkingen precies zullen plaatsvinden en die bijgevolg toch verder verduidelijkt moeten worden door de decreetgever. Er wordt tegemoet gekomen aan de opmerking door in het ontwerp een definitie op te nemen van wat verstaan wordt onder 'beschikbare middelen', namelijk het positief saldi op bank-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen.

Ook het doeleinde van de beoogde verwerkingen is volgens de VTC niet duidelijk bepaald. Bijgevolg dient het doeleinde op zijn minst decretaal vastgelegd te worden. Met deze opmerking zijn de stellers van het ontwerp het oneens. Het doel van de gegevensverwerking is duidelijk (zie onder meer punt 5, deel A, van de Algemene situering). De huidige vermogenstoets kijkt enkel naar het inkomen en het onroerend bezit. Deze wordt als te beperkend beschouwd en wordt uitgebreid met een extra voorwaarde. De verwerking van persoonsgegevens (zie artikel

6.3/1, §1, eerste lid, 5° van de Vlaamse Codex Wonen " 5° financiële bijzonderheden") is om die voorwaarde af te toetsen. Het doel is reeds opgenomen in artikel 6.3/1, §1, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen *"1° nagaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van dit boek en die de Vlaamse Regering vaststelt conform dit boek;"*.

De VTC meent dat strenge beveiligingsmaatregelen moeten worden genomen. Om te beginnen moet deze verwerking goed gekaderd worden: welke gegevens mogen worden verwerkt, welke procedure wordt gevolgd (exacter te bepalen dan wat nu in ontwerp staat), wie voert de controle uit. Er moet uitgesloten worden dat de verwerking arbitrair is. De stellers van het ontwerp zijn zich zeer bewust van het belang van strenge beveiligingsmaatregelen en een duidelijke definiëring van welke gegevens er zullen verwerkt worden. Bij de uitwerking door de Vlaamse Regering wordt dan ook verwacht dat hiermee rekening wordt gehouden, evenals met het principe van 'dataminimalisatie' en 'Privacy by Design'.

Tot slot stelt VTC dat de bewaringstermijn nog moet worden bepaald. Deze termijn is echter al bepaald in artikel 6.3/1, §4, van de Vlaamse Codex Wonen.

Art. 32, 2°, 49, 3°, 50, 2° en 52, 5° (Coördinerende functie van het agentschap inzake gegevensverwerking) in het huidige ontwerp artikel art. 39, 2°, 60, 3°, 63, 2° en 66, 5°

De VTC beoordeelt het positief dat deze coördinerende rol een decretaal kader krijgt evenals de mogelijkheid om bij authentieke bronnen gegevens op te vragen. Ze verwijst voor de volledigheid nog naar haar opmerkingen in verband met de mededeling van persoonsgegevens die ze al gegeven heeft in dit advies. Om een mogelijke onduidelijkheid over de hoedanigheid van het agentschap als verwerkingsverantwoordelijke bij de rechtstreekse opvraging van persoonsgegevens bij authentieke bronnen te vermijden, wordt het agentschap expliciet als verwerkingsverantwoordelijke aangeduid.

II. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1
De ontworpen bepalingen vallen alle onder de gewestelijke bevoegdheid huisvesting of woninghuurrecht, zodat dit decreet een gewestaangelegenheid regelt.

Hoofdstuk 2. Wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013

Artikel 2 en 3
In de huidige stand van de regelgeving is herstel van de woning voor erfgenamen de enige manier om de heffing te vermijden. Erfgenamen krijgen weliswaar een opschorting van heffing van twee jaar, maar als zij tijdens de periode van opschorting verkopen, vervalt deze opschorting.

Complexe situaties van erfopvolging of familiale geschillen na een erfenis maken renovatie in onderling akkoord regelmatig moeilijk. Hierdoor wordt een heffing zo goed als onvermijdelijk, zelfs voor erfgenamen die bereid zouden zijn om te herstellen. Bovendien is verkoop vaak de enige oplossing om tot een vereffening/verdeling van een erfenis te kunnen overgaan.

Met de voorgestelde wijzigingen van artikel 2.5.6.02 en 2.5.7.02 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit krijgen erfgenamen, dankzij een vrijstelling, steeds twee jaar om tot een oplossing te komen. De vereffening / verdeling door het verkopen van de woning wordt niet meer bemoeilijkt.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het Vlaams Woninghuurdecreet

Artikel 4
Dit artikel wijzigt artikel 22, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen introduceerde een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen, waarin de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden gebundeld. Met dit artikel wordt een verwijzing naar het sociaal verhuurkantoor aangepast naar een verwijzing naar de woonmaatschappij.

Artikel 5
Dit artikel vult artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet aan met een vierde lid.

Private verhuurders en woonmaatschappijen die woningen inhuren om ze sociaal onder te verhuren, sluiten huurovereenkomsten die onderworpen zijn aan titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet. Artikelen 25 en 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet regelen dwingend de verdeling van de onderhouds- en herstellingsverplichting van de huurder en verhuurder. De huurder is gehouden tot het onderhoud dat noodzakelijk is omwille van het gebruik van de huurwoning, tot de kleine herstellingen en tot herstellingen die nodig zijn door eigen fout. De verhuurder is gehouden tot het overige onderhoud en de overige herstellingen.

In het kader van de ontzorgingstaak van woonmaatschappijen, willen zij soms bepaalde herstelverplichtingen van de verhuurder overnemen. Deze herstellingen worden dan gedaan door een eigen klusjesdienst van de woonmaatschappij of door een aangezochte externe firma. De verhuurder blijft instaan voor de betaling van de kostprijs van deze werken, maar wordt ontzorgd doordat de woonmaatschappij offertes opvraagt, afspraken regelt met de vaklui en de sociale onderhuurder,… Deze ontzorgingstaak is een belangrijk instrument om private verhuurders te overtuigen hun woning in huur te geven aan een woonmaatschappij.

Volgens de dwingende bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet is deze werkwijze echter niet mogelijk, aangezien de verdeling van de onderhouds- en herstellingsverplichting vast ligt en contractueel de herstellingsplicht van de huurder kan worden beperkt of uitgesloten, maar niet kan worden uitgebreid. Daarom wordt specifiek en enkel voor hoofdhuurovereenkomsten tussen een private verhuurder en een woonmaatschappij bepaald dat de huurder zich er in de schriftelijke huurovereenkomst toe kan verbinden bepaalde herstellingen uit te voeren die eigenlijk ten laste van de verhuurder zijn, waarbij de verhuurder de kost van die herstelling draagt.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 6
Dit artikel wijzigt artikel 1.3, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op volgende punten:
- De definitie van "bescheiden huuraanbod" (2°) wordt opgeheven omdat dat begrip niet langer wordt gebruikt in de Vlaamse Codex wonen van 2021.
- De definitie van 'erkende huurdienst' (13°) wordt opgeheven omwille van de wijzigingen die werden doorgevoerd met het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarmee een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen werd

ingevoerd. Een erkende huurdienst was een koepelbegrip en had voor de inwerkingtreding van het genoemde decreet betrekking op zowel een huurdersbond als een sociaal verhuurkantoor. Nu de sociale verhuurkantoren zijn geïntegreerd in de woonmaatschappij is het koepelbegrip erkende huurdienst overbodig en wordt de definitie ervan geschrapt (zie ook toelichting bij artikel 41).

- Er wordt een definitie van "geconventioneerde huurwoning" ingevoegd (14°/1).
- In de definitie van "schattingsprijs" wordt de verwijzing naar de commissaris vervangen. Ingevolge de reorganisatie binnen Vlabel zal die taak voortaan toekomen aan de schatter-onderhandelaar en niet langer aan de commissaris (45°).
- In de definitie van "sociale huurwoning" wordt verduidelijkt dat het geen geconventioneerde huurwoning is (49°). Bovendien wordt een fout die bij de codificatie van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (VWC) er was ingeslopen, rechtgezet. In de definitie van sociale huurwoning (22°, c), 2)), werden de verwijzingen naar "artikel 38, § 1, of in hoofdstuk II of III van titel VI" vervangen door "boek 5, deel 2, titel 1, 2, 3, 4, 5 of 6", omdat artikel 38, §1, eerste lid, van de VWC ook naar dat boek was overgeheveld. De inhoud van het tweede lid van artikel 38, §1 was echter niet overgeheveld naar dat boek maar naar artikel 4.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en die verwijzing ontbreekt bijgevolg. Met deze wijziging wordt de ontbrekende verwijzing aangevuld.
- De definities van "verwerkingsverantwoordelijke" (59°/1) en "Vlaamse Dienstenintegrator" (61°/1) worden ingevoegd in de lijst van definities voor een vlottere leesbaarheid van de wetteksten.
- De definitie van wooninspecteur (69°) wordt aangepast. De vereiste dat een wooninspecteur ambtenaar moet zijn, strookt niet met de bepalingen van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 23 maart 2019 die voor de personen die dezelfde bevoegdheden hebben als een wooninspecteur enkel verwijzen naar 'personeelsleden van het Vlaams Gewest'. De toevoeging dat het personeelslid in kwestie moet werken voor de dienst die belast is met het woonbeleid bestendigt het principe dat de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsvereisten op het niveau van het Vlaams Gewest ligt.

Artikel 7
Dit artikel wijzigt artikel 1.8, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
De vereiste dat een wooninspecteur ambtenaar moet zijn, strookt niet met de bepalingen van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 23 maart 2019 die voor de personen die dezelfde bevoegdheid hebben als een wooninspecteur enkel verwijst naar 'personeelsleden van het Vlaams Gewest'.

Artikel 8
Dit artikel wijzigt artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de voorgestelde bepaling wordt het bestaande goedkeuringstoezicht vervangen door een verplicht in te winnen, maar niet bindend te volgen advies. Dit voorstel past in het voornemen om voor het woningkwaliteitsbeleid een volwaardig partnerschapsmodel tussen de gemeenten en het Gewest uit te bouwen. Deze adviserende opdracht sluit bovendien mooi aan op de begeleiding die het agentschap biedt aan de lokale besturen.

De gemeente zal haar woningkwaliteitsreglement dus niet meer ter goedkeuring moeten voorleggen aan de Vlaamse regering, maar ze moet wel nog advies vragen aan het agentschap Wonen-Vlaanderen alvorens het reglement ter goedkeuring op de gemeenteraad te brengen. Dat advies moet bij het dossier gevoegd worden dat naar de gemeenteraad gaat. Op die manier neemt de gemeenteraad een beslissing

met kennis van het advies van het agentschap. Dat advies zal zowel een wettigheids- als een opportuniteitsbeoordeling inhouden. Zo kan de gemeente indien nodig nog tijdig gewezen worden op problemen, ongewenste gevolgen of ongerijmdheden in het reglement. Het agentschap zal de gemeenten die dat wensen uiteraard ook ondersteunen bij het verwerken van de opmerkingen.
Deze aanpak laat het agentschap ook toe om op de hoogte te blijven van elk gemeentelijk woningkwaliteitsreglement dat in opmaak is, zodat het traject verder kan opgevolgd worden.

Artikel 9
Dit artikel voegt een nieuw artikel 3.3/1 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in.

Met het Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woningcontroleurs en de korte termijn voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in de waarschuwingsprocedure, werd recent een nieuwe stap gezet in de richting van het werken met private woningcontroleurs. In de nabije toekomst zullen gemeenten een beroep kunnen doen op de diensten van erkende woningcontroleurs. Geaccrediteerde keuringsinstellingen zullen deze diensten kunnen aanbieden. Over de kosten voor het inschakelen van private woningcontroleurs wordt in het wetenschappelijk onderzoek van het Steunpunt Wonen - dat aan de nieuwe regelgeving vooraf ging - het volgende gezegd:
"Door het behoud van een administratieve lus komt het inschakelen van private woningcontroleurs neer op het uitbesteden van het onderzoek ter plaatse en het opstellen van het bijhorende technisch verslag. De kost van het uitbesteden van één opdracht wordt op ongeveer 200 euro geschat. Uit gesprekken met de huidige gewestelijke en gemeentelijke woningcontroleurs blijkt immers dat een onderzoek ter plaatse en het uitschrijven van het bijhorende technisch verslag gemiddeld 4 uren in beslag neemt. Als er wordt van uitgegaan dat een private controleur aan een loonkost van 50 euro per uur werkt, komt dit neer op een gemiddelde kost van 200 euro".

De vergoeding die in de huidige stand van de regelgeving wordt mogelijk gemaakt, bedraagt iets minder dan de helft van de werkelijke kost.

In de huidige stand van de regelgeving kan bovendien alleen een vergoeding worden gevraagd voor "de behandeling van een aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest". Met deze formulering wordt gefocust op de voorbereidende werkzaamheden zoals het conformiteitsonderzoek en de administratieve afhandeling, en niet zozeer op de afgifte van het document, wat op zich weinig of geen kosten met zich meebrengt. Er kan momenteel geen vergoeding worden gevraagd wanneer de afgifte van het conformiteitsattest niet gebeurt op aanvraag. Dit is het geval in de waarschuwingsprocedure en in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, waar de ambtshalve afgifte van het conformiteitsattest wordt voorzien en waar er uiteraard ook een kostprijs is voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken.

De ontworpen bepaling legt het kader vast voor een billijke nieuwe regeling voor het vergoeden van conformiteitsonderzoeken. Het voorliggend voorstel bepaalt dat de vergoeding niet hoger mag liggen dan:
- de werkelijk gemaakte kost;
- een maximumbedrag dat de Vlaamse regering kan bepalen.

De gemeente mag bovendien geen vergoeding vragen voor het eerste conformiteitsonderzoek in een waarschuwingsprocedure of in een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat er 1) voor bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om

woningkwaliteitsproblemen te signaleren en 2) aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd.

Artikel 10
Dit artikel wijzigt artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de voorgestelde bepaling verruimt het toepassingsgebied van het conformiteitsattest op vier verschillende manieren:

- Het toepassingsgebied van het conformiteitsattest zal niet langer beperkt zijn tot hoofdverblijfplaatsen die verhuurd, te huur of ter beschikking worden gesteld.
  Dit voorstel volgt uit arrest nr. 149/2021 van 21 oktober 2021 van het Grondwettelijk Hof. Het grondwettelijk Hof concludeert in dit arrest dat de woningkwaliteitsnormen niet enkel van toepassing zijn op permanente huisvesting, maar ook op tijdelijke huisvesting. De toepassing van de woningkwaliteitshandhaving op tijdelijke huisvesting wordt echter minstens gedeeltelijk verhinderd door artikel 3.6, §1 van de Vlaamse codex Wonen van 2021 dat de afgifte van een conformiteitsattest slechts mogelijk maakt voor een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten.
  Voor kamers voor seizoenarbeiders wordt de afgifte van een conformiteitsattest mogelijk gemaakt door artikel 3.10 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
- De burgemeester zal ambtshalve een conformiteitsattest afleveren als tijdens een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring wordt vastgesteld dat een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen.
  Op vandaag levert de burgemeester wel een conformiteitsattest af als hij tijdens een waarschuwingsprocedure vaststelt dat een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen, maar in een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring is dat niet (steeds) het geval. Met de voorgestelde bepaling wordt de afgifte van het conformiteitsattest de regel.
- De gewestelijk ambtenaar zal ambtshalve een conformiteitsattest afleveren telkens hij vaststelt dat een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen.
  In de huidige stand van de regelgeving mag de gewestelijk ambtenaar slechts in een heel beperkt aantal gevallen een conformiteitsattest afleveren. Met de voorgestelde bepaling wordt het voornemen om consequent een conformiteitsattest af te geven telkens een woning blijkt te voldoen aan de woningkwaliteitsnormen, ook doorgetrokken t.a.v. de gewestelijk ambtenaar.
- De gewestelijk ambtenaar zal ambtshalve een conformiteitsattest afleveren als de minister in het kader van een beroepsprocedure heeft vastgesteld dat een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen.
  Ook deze aanpassing past in het voornemen om consequent een conformiteitsattest uit te reiken telkens een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen.

Gelet op het ontworpen artikel 9 van dit decreet (nl. de mogelijkheid om een vergoeding te vragen voor een conformiteitsonderzoek – nieuw artikel 3.3/1 Vlaamse Codex Wonen van 2021) wordt in deze ontwerpbepaling de vergoeding voor het conformiteitsattest geschrapt.

Ten slotte bevat de ontworpen bepaling een regeling om de afgifte van het conformiteitsattest te vermijden als er een strafrechtelijke procedure is opgestart voor een woning. Het is nu al onmogelijk dat de burgemeester en de gewestelijk ambtenaar een conformiteitsattest afleveren in de gevallen waarin de wooninspecteur een herstelvordering heeft opgesteld. Dit volgt uit het feit dat

enkel de wooninspecteur bevoegd is om de uitvoering van de herstelvordering vast te stellen. Als een burgemeester of de gewestelijk ambtenaar ondertussen ook een conformiteitsonderzoek zou (laten) uitvoeren in het kader van de aflevering van een aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest, moet men dezelfde beoordeling doen als de wooninspecteur. Dit kan problematisch zijn als er interpretatieverschillen zouden opduiken. Daarnaast heeft de herstelvordering doorgaans ook betrekking op alle woningen in het pand. Voor een aanvraag van een conformiteitsattest is dit meestal niet zo, waardoor er niet met zekerheid uitspraak gedaan kan worden over de impact van gebreken in andere woningen op het gebouw.

De onmogelijkheid om een conformiteitsattest af te leveren is in de huidige stand van de regelgeving echter enkel gekoppeld aan het bestaan van een herstelvordering. In de praktijk betekent dit dat er tussen het moment van de aanvankelijke controle door de woninginspecteur en het opstellen van de herstelvordering geen principieel verbod is om een conformiteitsattest af te leveren. Met de voorgestelde bepaling wordt vermeden dat men op die manier de strafrechtelijke aanpak doorkruist.

Artikel 11
Dit artikel wijzigt artikel 3.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling bevat een terminologische verbetering (consequent gebruik van de term ‘houder van het zakelijk recht’). Daarnaast wordt er een termijn ingeschreven voor het behandelen van een aanvraag tot afgifte van het conformiteitsattest na weigering of stilzitten van de burgemeester (de zogenaamde ‘tweede opinie’).

Artikel 12
Dit artikel wijzigt artikel 3.8, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling bevat louter een terminologische verbetering (consequent gebruik van de term ‘houder van het zakelijk recht’).

Artikel 13
Dit artikel wijzigt artikel 3.9, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de voorgestelde bepaling wordt het begrip ‘conformiteitsonderzoek’ verduidelijkt.

Artikel 14
Dit artikel voegt een nieuw artikel 3.9/1 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in.

Met deze ontwerpbepaling wordt een delegatie naar de Vlaamse regering voorzien. Het toevoegen van een behandelingstermijn van zestig dagen (cfr. ontworpen artikel 3.2 Vlaamse Codex Wonen van 2021) brengt immers met zich mee dat sommige procedureregels nader moeten worden bepaald, zoals vanaf wanneer beginnen de termijn van zestig dagen te lopen.

Artikel 15
Dit artikel wijzigt artikel 3.10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de ontworpen bepaling wordt het mogelijk gemaakt om op basis van een technisch verslag van een erkende woningcontroleur, dat is opgesteld buiten de waarschuwingsprocedure, meteen de houder van het zakelijk recht te waarschuwen en een hersteltermijn op te leggen. Hierbij kan gedacht worden aan de conformiteitsonderzoeken die Wonen-Vlaanderen uitvoert, bv. in het kader van de beoordeling van een vraag tot tegemoetkoming in de huurprijs. Als het

agentschap vaststelt dat de woning waarvoor een tegemoetkoming wordt gevraagd niet in orde is, kan het dat melden aan de burgemeester. De burgemeester kan op basis van die melding meteen de houder van het zakelijk recht waarschuwen en hem een hersteltermijn opleggen. Op die manier wordt vermeden dat de burgemeester, na ontvangst van de technische vaststellingen van een erkende woningcontroleur, nodeloos een nieuw conformiteitsonderzoek moet laten uitvoeren alvorens te kunnen waarschuwen.

De ontworpen bepaling voert ook een beroepsmogelijkheid in tegen de afgifte van het conformiteitsattest in het kader van de waarschuwingsprocedure.

Als een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring eindigt met een beslissing om de woning niet ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren omdat deze conform is, staat er voor de verzoeker een beroepsmogelijkheid open bij de minister. Er staat echter op vandaag geen beroep open tegen de afgifte van een conformiteitsattest in de waarschuwingsprocedure. Er is dus sprake van verschillende behandeling van de burger naargelang de keuze van de burgemeester (want het is de burgemeester die beslist of hij, na een melding van woningkwaliteitsproblemen, eerst de waarschuwingsprocedure doorloopt dan wel meteen de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring start). Met de voorgestelde bepaling wordt gezorgd voor een gelijke behandeling in beide procedures.

Ongeveer 10% van de beroepen in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring worden ingesteld door bewoners die het niet eens zijn met de beslissing van de burgemeester om de woning "conform" te bevinden. Er kan bijgevolg verwacht worden dat ook in de waarschuwingsprocedure een aantal bewoners het niet eens zullen zijn met de afgifte van het conformiteitsattest na de vaststelling van conformiteit.

Artikel 16
Dit artikel wijzigt artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Op vandaag moeten gemeenten een formeel verzoek indienen bij de Vlaamse regering als ze vrijgesteld willen worden van de adviesverplichting. Die administratieve belasting valt weg voor alle lokale besturen die 1) de voorwaarden respecteren die de Vlaamse regering vaststelt en 2) die een beroep doen op erkende woningcontroleurs. De inwerkingtreding van deze ontwerpbepaling wordt dan ook op 1 januari 2025 gelegd, de uiterste datum waarop alle woningcontroleurs in Vlaanderen over een erkenning moeten beschikken.

De ontworpen bepaling expliciteert de mogelijkheid van de gewestelijk ambtenaar om ambtshalve een advies te geven aan de burgemeester en regelt de manier waarop de burgemeester met dergelijke adviezen moet omgaan. In principe zal de burgemeester na dergelijk advies de waarschuwingsprocedure kunnen starten, maar de gewestelijk ambtenaar kan de toepassing van deze waarschuwingsprocedure uitsluiten. In dat geval moet de burgemeester meteen de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opstarten. Dat kan bv. aangewezen zijn als de gewestelijk ambtenaar mensonwaardige leefsituaties of ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's heeft vastgesteld.

Artikel 17
Dit artikel wijzigt artikel 3.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
Met de voorgestelde bepaling worden enkele technische verbeteringen aan de beroepsprocedure doorgevoerd.

Artikel 18
Dit artikel wijzigt artikel 3.15 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de ontworpen bepaling worden enkele technische verbeteringen aan de beroepsprocedure doorgevoerd. Daarnaast wordt de beslissingstermijn in het kader van het beroep aangepast ingeval er een nieuw conformiteitsonderzoek moet plaatsvinden. In dat geval is de huidige behandelingstermijn van drie maanden soms te kort. Er kunnen problemen zijn om toegang tot de woning te verkrijgen, de woningcontroleur moet de conformiteitsonderzoeken kunnen inplannen en de vaststellingen kunnen verwerken, met oog voor eventuele verschillen met de beoordeling in eerste aanleg. Bovendien heeft de Raad van State er recent op gewezen dat de betrokken partijen de gelegenheid moeten hebben om te reageren op de resultaten van het bijkomend conformiteitsonderzoek, wat extra verwerkingstijd met zich meebrengt. Vaak moet er naar aanleiding van de vaststellingen en de bijgebrachte argumenten nog extra informatie opgevraagd worden. Om deze redenen wordt de behandelingstermijn van een beroep op vier maanden gebracht als een nieuw conformiteitsonderzoek noodzakelijk is.

Artikel 19
Dit artikel wijzigt artikel 3.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling bevat enkele technische en terminologische verbeteringen.

Daarnaast wordt de datum van inventarisatie geregeld in een specifieke situatie. In het betreffende artikel 3.20 van de Vlaamse Codex Wonen wordt bepaald met welke datum een woning op de inventaris wordt opgenomen na een ministerieel besluit tot ongeschikt- of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Bij het invoegen van dit artikel werd er geen rekening gehouden met die gevallen waarin de burgemeester wel een beslissing heeft genomen, maar deze beslissing geen besluit tot ongeschikt- of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring inhoudt. Het gaat bv. over beslissingen tot uitstel of stopzetting van de procedure als de woning niet ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar wordt bevonden. In die gevallen moet de datum van inventarisatie ook de datum van het ministerieel besluit zijn.

Verder beperkt de ontworpen bepaling de inventarisatie van woningen die onbewoonbaar zijn verklaard op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Momenteel wordt dergelijk onbewoonbaarheidsbesluit ingeschreven op datum van het besluit van de burgemeester. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevat geen bepalingen in verband met de kennisgeving door de gemeenten van een onbewoonbaarheidsbesluit op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Zelfs bij een zeer laattijdige kennisgeving gebeurt de inschrijving op de inventaris met terugwerkende kracht, met belangrijke gevolgen voor de houder van het zakelijk recht. Deze problemen kunnen worden vermeden door de woningen enkel nog te inventariseren indien het onbewoonbaarheidsbesluit binnen een redelijke termijn (bvb 3 maanden na een definitieve beslissing) aan de inventarisbeheerder is overgemaakt.

Bij de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, waar er uitdrukkelijk een kennisgeving voorzien is (art. 3.17 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) en er ook een gegevensuitwisseling is via het digitale dossieropvolgingssysteem VLOK, stelt dit probleem zich niet.

Artikel 20
Dit artikel wijzigt artikel 3.24, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
Met de ontworpen bepaling wordt het begrip ‘conformiteitsonderzoek’ verduidelijkt.

Artikel 21
Dit artikel wijzigt artikel 3.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met deze ontwerpbepaling worden dezelfde wijzigingen als in de beroepsprocedure van ongeschikt- en onbewoonbaarheid doorgetrokken naar de beroepsprocedure van overbewoning (cfr. de toelichting bij de nieuwe artikelen 3.14 en 3.15 Vlaamse Codex Wonen van 2021). Het betreft de wijzigingen zoals opgenomen in artikel 17 van het ontwerp.

Artikel 22
Dit artikel wijzigt artikel 3.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met deze ontwerpbepaling worden dezelfde wijzigingen als in de beroepsprocedure van ongeschikt- en onbewoonbaarheid doorgetrokken naar de beroepsprocedure van overbewoning (cfr. de toelichting bij de nieuwe artikelen 3.14 en 3.15 Vlaamse Codex Wonen van 2021). Het betreft de wijzigingen zoals opgenomen in artikel 18 van het ontwerp.

Artikel 23
Dit artikel wijzigt artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
De ontworpen bepaling bevat een terminologische verbetering.

Artikel 24
Dit artikel wijzigt artikel 3.33, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling vervolledigt de aanhef van het eerste lid door te bepalen dat de herhuisvestingskosten ook kunnen worden teruggevorderd van een persoon die een goed als vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ter beschikking heeft gesteld (dit is een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is).

Artikel 25
Dit artikel wijzigt artikel 3.37 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de voorgestelde bepaling wordt de gegevensuitwisseling tussen de wooninspecteur enerzijds en de burgemeester en gewestelijk ambtenaar anderzijds geregeld. Deze gegevensuitwisseling is nodig om de afgifte van het conformiteitsattest te kunnen vermijden als er een strafrechtelijke procedure is opgestart voor een woning (cfr. artikel 3.6, §2, nieuw vierde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Artikel 26
Dit artikel wijzigt artikel 3.44, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
De ontworpen bepaling bevat een terminologische verbetering.

Artikel 27
Dit artikel wijzigt artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling bevat een terminologische verbetering en voegt de mogelijkheid in om binnen een strafrechtelijke procedure een bewijs van herstel te vragen alvorens een hercontrole uit te voeren.

Het huidige artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft aan dat de overtreder de plicht heeft om actief het ‘vrijwillig’ uitgevoerde herstel te melden aan de wooninspecteur. De wooninspecteur heeft echter geen mogelijkheid om een bewijs van herstel op te vragen indien de overtreder dit niet uit eigen beweging bijbrengt. In bepaalde gevallen is het aannemelijk dat de woning volledig hersteld is en is het opvragen van extra bewijsstukken niet nodig. In andere gevallen is het vermoeden groot dat de woning nog niet volledig hersteld kan zijn. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer er in het verleden al meerdere hercontroles

uitgevoerd werden en de overtreder bepaalde gebreken hardnekkig blijft aanvechten. Als de overtreder blijft aandringen op een controle moet de wooninspecteur gaan. Als de wooninspecteur in dergelijke gevallen een bewijs van herstel kan vragen, kunnen nutteloze controles op het terrein vermeden worden, wat de efficiëntie en effectiviteit van de strafrechtelijke procedure ten goede komt.

Daarnaast wordt de bepaling geschrapt die stelt dat er geen conformiteitsattest meer kan afgegeven worden voor woningen waarvoor de wooninspecteur een herstelvordering heeft opgesteld. Die bepaling wordt immers overbodig door het ontworpen nieuwe vierde lid van artikel 3.6, §2, Vlaamse Codex Wonen van 2021 (nl. de afgifte van het conformiteitsattest vermijden zodra er een strafrechtelijke procedure is opgestart voor een woning).

Artikel 28
Dit artikel wijzigt artikel 3.49, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
De ontworpen bepaling bevat een terminologische verbetering.

Artikel 29
Dit artikel wijzigt artikel 3.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
De ontworpen bepaling vormt de rechtsgrond om tewerkstellingsgegevens en gegevens over opleiding van erkende woningcontroleurs te kunnen verwerken en bewaren.

Artikel 30
Dit artikel wijzigt artikel 3.57 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De voorgestelde bepaling maakt de ontsluiting van gegevens via het Vastgoed Informatie Platform mogelijk. Dit gaat via gemeenten rechtstreeks naar de notarissen en makelaars. Beroepsorganisaties zoals CIB kunnen gegevens ook ontsluiten naar hun leden via een eigen digitale omgeving. De gegevensuitwisseling tussen Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen blijft mogelijk. De ontsluiting van documenten wordt tenslotte verruimd tot personen die er belang bij hebben.

Artikel 31
Dit artikel wijzigt artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het omvat een technische wijziging die misverstanden m.b.t. de toepassing van de herinvesteringsverplichting zal vermijden. De huidige formulering sluit de ingehuurde woningen uit van de herinvesteringsverplichting, en dat blijft het geval na de wijziging.

Alleen wordt met de aanpassing verduidelijkt dat de herinvesteringsverplichting ontstaat wanneer de initiatiefnemer, die beschikt over zakelijke rechten (in de praktijk kunnen dit wat sociale huurwoningen betreft eigendomsrechten, erfpachtrechten of opstalrechten zijn) op de sociale huurwoning, die sociale verhuring stopzet. Het in huur nemen van sociale huurwoningen via een hoofdhuurovereenkomst impliceert dat die initiatiefnemer geen zakelijke rechten op die woningen heeft, dus het blijft zo dat de stopzetting van de sociale verhuring van ingehuurd woonpatrimonium niet onderworpen is aan de herinvesteringsverplichting.

Om misverstanden te vermijden kan nog worden herhaald dat gemeenten en OCMW's in toepassing van art. 4.38, §7, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vrijgesteld worden van de herinvesteringsverplichting wanneer ze een sociale huurwoning overdragen aan een SHM of woonmaatschappij in toepassing van paragraaf 5 en 6 van datzelfde artikel. Ook kan worden verduidelijkt dat het in beheer geven van sociale huurwoningen evenmin aanleiding geeft tot toepassing

van de herinvesteringsverplichting, omdat bij het in beheer geven de overdrager enkel "beheersrechten" overdraagt, zonder dat de huurovereenkomst tussen de overdrager en de sociale huurder wijzigt of stopgezet wordt. In de praktijk kunnen enkel lokale besturen woningen in beheer geven aan SVK's, SHM's en woonmaatschappijen. Wanneer op het einde van de sociale huurovereenkomst tussen het lokaal bestuur en de sociale huurder, het lokaal bestuur zou beslissen om de woning "in huur" te geven bij een SVK of een woonmaatschappij, ontstaat die herinvesteringsverplichting wel.

Artikel 32
Aangezien niet langer bescheiden huurwoningen zullen worden gebouwd, worden "de bescheiden huurwoningen" geschrapt in de bepaling die de Vlaamse Regering machtigt om de normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de bouw, de renovatie, de verbetering of de aanpassing vast te leggen.

Artikel 33
Dit artikel wijzigt artikel 4.22 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen introduceert een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen, waarin de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren worden gebundeld.

Enerzijds wordt per vergissing in artikel 4.22, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 nog verwezen naar artikel 4.54, dat met datzelfde decreet van 9 juli 2021 werd opgeheven. Dat wordt met punt 1° dit artikel rechtgezet.

Anderzijds wordt artikel 4.22, §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 afgestemd op het feit dat er vanaf 1 januari 2023 een centraal inschrijvingsregister is opgericht en er dus geen individuele kandidatenregisters meer zijn per woonactor. Daartoe dienen twee zinnen te worden geschrapt.

Artikel 34 t.e.m. 36
Door de invoering van het stelsel van geconventioneerde verhuur, dat in de plaats komt van het aanbod van bescheiden huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, wordt de verwijzing naar het "bescheiden huuraanbod" in de artikelen 4.24, 4.25 en 4.27 van de Vlaamse Codex Wonen vervangen door het "aanbod van geconventioneerde huurwoningen".

Artikel 37
Dit artikel wijzigt artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Krachtens deze bepaling konden woonmaatschappijen een bescheiden huuraanbod verwerven en verwezenlijken. Gelet op de invoering van de geconventioneerde huurwoningen, wordt deze bepaling vervangen.

Er wordt in de eerste paragraaf een regeling ingevoerd op basis waarvan de woonmaatschappij geconventioneerde huurwoningen kan inhuren en verwerven van private initiatiefnemers zoals bedoeld in het in te voegen artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Daarnaast wordt er in de mogelijkheid voorzien dat de woonmaatschappij zelf geconventioneerde huurwoningen kan realiseren. Hiervoor wordt er teruggegrepen naar de regeling zoals die voorhanden was bij het bescheiden huuraanbod en wordt er een maximum bepaald van 20 procent van het jaarlijkse investeringsvolume op basis waarvan er geconventioneerde huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Het betreft enkel de geconventioneerde huurwoningen die de woonmaatschappij zelf zal realiseren, die in beschouwing worden genomen voor het bepalen of er al dan niet aan het percentage voldaan is.

Het systeem van gescheiden boekhouding blijft behouden.

In de tweede paragraaf wordt er een delegatie verleend aan de Vlaamse Regering om de voorwaarden over de maximale huurprijs, de korting op de huurprijs, de inkomens- en eigendomsvoorwaarde waaraan de huurder moet voldoen en de wijze waarop gecontroleerd wordt of een huurder in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning te bepalen.

In de derde paragraaf wordt er bepaald dat de Vlaamse Regering een typehuurovereenkomst vaststelt voor de verhuur van de geconventioneerde huurwoningen. Hiervoor worden vrijwel dezelfde voorwaarden gebruikt die voorzien zijn in artikel 4.53/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Tot slot wordt er geëxpliciteerd dat de Vlaamse Regering subsidie kan verlenen voor de realisatie van geconventioneerde huurwoningen en voor de aanleg of de aanpassing van infrastructuur en dat zij hiervoor de bijzondere voorwaarden dient vast te leggen.

Artikel 38
De invoering van het stelsel van geconventioneerd verhuren vormt de basis voor de verwerking van persoonsgegevens en moet daarom in overeenstemming zijn met de principes van het gegevensbeschermingsrecht. Artikel 6.3 van de algemene verordening gegevensbescherming (hierna 'AVG', samen gelezen met artikel 8 van het EVRM en artikel 22 van de Grondwet, schrijft voor dat regelgeving die verwerkingen in de zin van artikel 6.1, punt c) of punt e) AVG omkadert, in principe minstens de volgende essentiële elementen van die verwerkingen zou moeten vermelden:

- het doel van de verwerking;
- de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke;
- de types of categorieën van persoonsgegevens;
- de betrokkenen;
- de bewaartermijn;
- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt.

Het ontwerpartikel preciseert dat er persoonsgegevens worden verwerkt om te kunnen nagaan of iemand in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning. Daarnaast worden er ook na het einde van de huurovereenkomst persoonsgegevens verwerkt om de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst te verzekeren. Het kan gaan om het innen van nog openstaande geldsommen of om de vrijgave van de huurwaarborg.

Er worden twee verwerkingsverantwoordelijken aangeduid: het agentschap Wonen-Vlaanderen dat zal instaan voor de aanvraagprocedure, en de woonmaatschappij die de geconventioneerde woningen zal verhuren.

Rekening houdend met artikel 5.52/1 op basis waarvan de Vlaamse Regering ook de voorwaarden zal bepalen waaraan de huurder moet voldoen om in aanmerking te komen voor een geconventioneerde huurwoning, worden acht categorieën van persoonsgegevens geïdentificeerd. De Vlaamse Regering is gemachtigd om de categorieën van persoonsgegevens nader te omschrijven.
De gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid, die bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9.1 AVG uitmaken, worden verwerkt omdat ze onder meer van invloed zijn op de huurdersverplichtingen en van belang zijn om een aangepaste woning te voorzien. De verwerking wordt gebaseerd op artikel 9.2, g), AVG omwille van het zwaarwegend algemeen belang dat gevonden wordt in het recht op wonen dat

erkend is als een fundamenteel grondrecht in de Belgische Grondwet, gecombineerd met de woonbehoeftigheid van de betrokkenen die decretaal verplicht vastgesteld moet worden.

De persoonsgegevens hebben betrekking op de aanvrager en zijn gezinsleden en de huurder en zijn gezinsleden. Ook de persoonsgegevens van de ex-huurder kunnen worden verwerkt met het oog op de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen zal de persoonsgegevens in principe bijhouden voor een periode van tien jaar te rekenen vanaf de behandeling van het aanvraagdossier. De woonmaatschappij zal de persoonsgegevens bewaren voor een periode van tien jaar te rekenen vanaf het einde van het huurcontract. De bewaartermijn van tien jaar is ingegeven door de privaatrechtelijke verjaringstermijn van tien jaar uit artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek.

Het agentschap zal de persoonsgegevens mogen doorgeven aan de woonmaatschappij met het oog op het sluiten van de huurovereenkomst. Het agentschap en de woonmaatschappij zullen de persoonsgegevens ook mogen doorgeven aan andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. Tot slot kunnen de persoonsgegevens worden doorgegeven aan de toezichthouder om hem desgevallend in staat te stellen zijn toezichtsbevoegdheid uit te oefenen. Er wordt ook in een delegatie aan de Vlaamse Regering voorzien om op een aanvullende wijze te bepalen naar welke entiteiten er voor specifiek omschreven doeleinden persoonsgegevens mogen worden doorgegeven.

Artikel 12 van de algemene verordening gegevensbescherming bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijke passende maatregelen neemt opdat de betrokkene de in artikel 13 en 14 bedoelde informatie en de in artikel 15 tot en met 22 en artikel 34 van de verordening, bedoelde communicatie in verband met de verwerking in een beknopte, transparante, begrijpelijke en gemakkelijk toegankelijke vorm en in duidelijke en eenvoudige taal ontvangt. Daartoe wordt in het ontwerp van decreet voorzien dat de verwerkingsverantwoordelijken een privacyverklaring voorzien en dat de communicatie met de betrokkene een verwijzing bevat naar die privacyverklaring.

De organisatie en de coördinatie van de diverse gegevensstromen wordt bij het agentschap gelegd.

Artikel 39
Dit artikel wijzigt artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Er wordt een legistieke aanpassing doorgevoerd aan paragrafen 1, 2 en 3 waarbij de bewoordingen “bescheiden huuraanbod” worden vervangen door de woorden “aanbod van geconventioneerde huurwoningen.

In de eerste paragraaf wordt er voorts een mogelijkheid toegevoegd voor de woonmaatschappijen om opstal- of erfpachtrechten te verlenen aan private initiatiefnemers als vermeld in artikel 5.52/1 met het oog op de realisatie van huurwoningen door private initiatiefnemers als vermeld in boek 5, deel 2, titel 9 onder de voorwaarden bepaald door de Vlaamse Regering. Voorts wordt dit ook voorbehouden aan de private initiatiefnemers als vermeld in artikel 5.52/1. Wel wordt er in herinnering gebracht dat voor het verlenen van een opstal- of erfpachtrecht de woonmaatschappij ook de nodige transparantie in acht zal moeten nemen. Tot slot wordt er voorzien dat de Vlaamse Regering aanvullende voorwaarden kan bepalen waaronder die opstal- of erfpachtrechten worden verleend.

Er wordt een legistieke aanpassing aangebracht aan het tweede lid van dat paragraaf 7. Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

Het vijfde lid van artikel 4.45, §7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen. De wijziging voorzien in artikel 33 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen voorzag enkel de wijziging van de woordencombinatie die begon met een kleine letter "de VMSW". Bijgevolg zijn de woordencombinaties die begonnen met een hoofdletter "De VMSW" niet gewijzigd bij dat artikel. Doorheen het vijfde lid was het de bedoeling om ook de woordencombinaties die begonnen met hoofdletter te vervangen door "De dienst die door de Vlaamse Regering is belast met het woonbeleid". Dit wordt rechtgezet in de vervanging van het vijfde lid.
Daarnaast wordt in hetzelfde vijfde lid een passage toegevoegd. De VMSW heeft in het verleden al een centrale rol gespeeld bij het opvragen van - persoonsgegevens bij authentieke bronnen om deze ter beschikking te stellen van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Deze opdracht wordt in het kader van de herstructurering van het beleidsveld wonen toevertrouwd aan het toekomstig agentschap Wonen in Vlaanderen (WiV). De toegevoegde passage geeft aan WiV expliciet de mogelijkheid om persoonsgegevens rechtstreeks op te vragen bij de authentieke bronnen.

Artikel 40
Aangezien er een afzonderlijk kader wordt voorzien voor de subsidies voor geconventioneerde huurwoningen, wordt voor de goede orde de verwijzing in artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 naar artikel 4.42 geschrapt. Er wordt toegevoegd dat de woonmaatschappijen voor de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten, vermeld in artikel 4.42, de woonmaatschappijen zowel de eigen middelen kunnen aanwenden als leningen aangaan bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, bij derden. Op voorstel van de VMSW legt de Vlaamse Regering de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast in een algemeen reglement. Op die manier is een decretale basis voor leningsmogelijkheden voor de woonmaatschappijen.

Artikel 41
Aangezien het koepelbegrip 'erkende huurdienst' overbodig is geworden en bijgevolg wordt geschrapt (zie toelichting bij artikel 6) is het niet meer nodig om de huurdersbonden als huurdiensten te benoemen in artikel 4.68 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 42
Dit artikel voegt een nieuwe titel in boek 5, deel 2 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in.

Artikel 43
Dit artikel voegt een nieuw artikel 5.52/1 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in.

Het gaat over de voorwaarden waaronder private woonprojecten een subsidie kunnen krijgen van het Vlaamse Gewest in ruil voor de verwezenlijking van een kwaliteitsvol en betaalbaar privaat huuraanbod. De doelstelling van de subsidie is dus duidelijk, namelijk de bevordering van het recht op wonen van gezinnen en alleenstaanden.

De subsidie kan worden toegekend aan private initiatiefnemers. Daaronder worden zowel private rechtspersonen (vennootschappen, vzw's, stichtingen van openbaar nut,…) als natuurlijke personen begrepen. Voor sociale woonorganisaties zoals woonmaatschappijen bestaan afzonderlijke regelingen, zodat deze zijn uitgesloten van subsidie die op grond van de nieuwe titel 9 zouden worden verleend. Er kunnen zowel subsidies worden verleend voor de realisatie van de woningen zelf als voor de infrastructuurwerken die met de realisatie van het huuraanbod gepaard gaan.

De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de minimale voorwaarden voor de subsidie vast te stellen. Het kan gaan over voorwaarden die worden gesteld aan de private initiatiefnemer, voorwaarden die worden gesteld aan de huurder en voorwaarden die gesteld worden aan het project. Daarnaast bepaalt de Vlaamse Regering de maximale huurprijs, de toe te kennen korting op de huurprijs en de minimale duur van de private huurovereenkomst. Op die manier worden de betaalbaarheid en de woonzekerheid voor de huurder gegarandeerd. Voorts bepaalt de Vlaamse Regering de voorwaarden waaraan de private initiatiefnemer moet voldoen, alsook de wijze waarop de woningen worden verhuurd. Hieronder wordt er onder meer begrepen dat er wordt bepaald dat sociale woningen in principe worden verhuurd aan de woonmaatschappijen en dat geconventioneerde huurwoningen worden verhuurd aan huurders die hiervoor in aanmerking komen in het licht van artikel 4.42,§2 zoals dit wordt ingevoegd middels dit decreet.

De subsidie moet steeds evenredig zijn met de verbintenissen die de private initiatiefnemer aangaat in ruil voor het bekomen van de subsidie. De private initiatiefnemer kan maximaal een redelijk rendement verkrijgen. De korting op de markthuurprijs die bij de uitwerking wordt opgelegd, zal moeten afgestemd zijn op de hoogte van het voordeel voor de private initiatiefnemer.

Voor de verhuur van de woningen wordt er gewerkt met de typehuurovereenkomsten die worden vastgesteld door de Vlaamse Regering, zowel wat betreft de overeenkomst die moet worden gebruikt voor een verhuur aan de huurders die in aanmerking komen voor een geconventioneerde huurwoning als voor de geconventioneerde huurwoningen die worden verhuurd aan de woonmaatschappijen. Er wordt expliciet bepaald dat voor de verhuur van de geconventioneerde huurwoningen de private initiatiefnemer gebruik moet maken van dezelfde typehuurovereenkomst zoals deze voorzien is voor de woonmaatschappijen wanneer zij verhuren aan huurders van geconventioneerde huurwoningen. Dit uit zich in de verwijzing naar artikel 4.42, §3 en wat betreft de voorwaarden waaraan die huurder moet voldoen naar artikel 4.42, §2. Wat betreft de sociale woningen die worden verhuurd aan de woonmaatschappijen, wordt er verwezen naar de regeling vervat in artikel 4.53/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het is uiteraard belangrijk dat de subsidie die het Vlaamse Gewest ter beschikking stelt van private initiatiefnemers effectief leidt tot een privaat huuraanbod dat ten gunste komt van de afgebakende doelgroep en voor die doelgroep de betaalbaarheid, de woningkwaliteit en de woonzekerheid worden gegarandeerd. Daarom wordt de Vlaamse Regering ook gemachtigd om sancties op te leggen wanneer de voorwaarden voor de subsidie niet worden gerespecteerd. Wat betreft de mogelijkheid om controle uit te voeren op de naleving van de subsidievoorwaarden, wordt er verwezen naar de algemene regels hieromtrent.

Artikel 44
Dit artikel voegt een nieuw artikel 5.52/2 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in.

Het nieuwe artikel 5.52/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 regelt de decretale basis voor de gegevensverwerking in het kader van de geconventioneerde verhuur. Artikel 6.3 van de algemene verordening gegevensbescherming (hierna 'AVG', samen gelezen met artikel 8 van het EVRM en artikel 22 van de Grondwet, schrijft voor dat regelgeving die verwerkingen in de zin van artikel 6.1, punt c) of punt e) AVG omkadert, in principe minstens de volgende essentiële elementen van die verwerkingen zou moeten vermelden:

- het doel van de verwerking;
- de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke;
- de types of categorieën van persoonsgegevens;
- de betrokkenen;
- de bewaartermijn;
- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt.

Het ontwerpartikel preciseert dat er persoonsgegevens worden verwerkt om te kunnen nagaan of iemand in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning. Daarnaast worden er ook na het einde van de huurovereenkomst persoonsgegevens verwerkt om de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst te verzekeren. Het kan gaan om het innen van nog openstaande geldsommen of om de vrijgave van de huurwaarborg.

Er worden twee verwerkingsverantwoordelijken aangeduid: het agentschap Wonen-Vlaanderen dat zal instaan voor de aanvraagprocedure, en de private initiatiefnemer, die de geconventioneerde huurwoning zal verhuren aan een particulier of de woonmaatschappij.

Rekening houdend met artikel 5.52/1 op basis waarvan de Vlaamse Regering ook de voorwaarden zal bepalen waaraan de huurder moet voldoen om in aanmerking te komen voor een geconventioneerde huurwoning, worden acht categorieën van persoonsgegevens geïdentificeerd. De Vlaamse Regering is gemachtigd om de categorieën van persoonsgegevens nader te omschrijven.

De gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid, die bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9.1 AVG uitmaken, worden verwerkt omdat ze onder meer van invloed zijn op de huurdersverplichtingen en van belang zijn om een aangepaste woning te voorzien. De verwerking wordt gebaseerd op artikel 9.2, g), AVG omwille van het zwaarwegend algemeen belang dat gevonden wordt in het recht op wonen dat erkend is als een fundamenteel grondrecht in de Belgische Grondwet, gecombineerd met de woonbehoeftigheid van de betrokkenen die decretaal verplicht vastgesteld moet worden.

De persoonsgegevens hebben betrekking op de aanvrager en zijn gezinsleden en de huurder en zijn gezinsleden. Ook de persoonsgegevens van de ex-huurder kunnen worden verwerkt met het oog op de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen zal de persoonsgegevens in principe bijhouden voor een periode van tien jaar te rekenen vanaf de behandeling van het aanvraagdossier. De private initiatiefnemer zal de persoonsgegevens bewaren voor een periode van tien jaar te rekenen vanaf het einde van het huurcontract. De bewaartermijn van tien jaar is ingegeven door de privaatrechtelijke verjaringstermijn van tien jaar uit artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek.

Het agentschap zal de persoonsgegevens mogen doorgeven aan de private initiatiefnemer met het oog op het sluiten van de huurovereenkomst. Het agentschap en de private initiatiefnemer zullen de persoonsgegevens ook mogen

doorgeven aan andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. Er wordt ook in een delegatie aan de Vlaamse Regering voorzien om op een aanvullende wijze te bepalen naar welke entiteiten er voor specifiek omschreven doeleinden persoonsgegevens mogen worden doorgegeven.

Artikel 12 van de algemene verordening gegevensbescherming bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijke passende maatregelen neemt opdat de betrokkene de in artikel 13 en 14 bedoelde informatie en de in artikel 15 tot en met 22 en artikel 34 van de verordening, bedoelde communicatie in verband met de verwerking in een beknopte, transparante, begrijpelijke en gemakkelijk toegankelijke vorm en in duidelijke en eenvoudige taal ontvangt. Daartoe wordt in het ontwerp van decreet voorzien dat de verwerkingsverantwoordelijken een privacyverklaring voorzien en dat de communicatie met de betrokkene een verwijzing bevat naar die privacyverklaring.

De organisatie en de coördinatie van de diverse gegevensstromen wordt bij het agentschap gelegd.

Artikel 45
Dit artikel wijzigt artikel 5.63 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bij het programmadecreet bij de begroting 2022 van 23 december 2021 werd de dubbele waarborg voor de erkende kredietmaatschappijen afgeschaft. Artikel 5.60 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 werd opgeheven. Dit artikel bevatte de waarborg die door het Vlaamse Gewest werd verleend op de funding, opgenomen door de erkende kredietmaatschappijen. Artikel 5.63 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 verwijst naar artikel 5.60 en bepaalt dat bij een uitwinning of ter voorkoming van een uitwinning van de waarborg, bepaald in artikel 5.60, opdracht kan gegeven worden aan het Vlaams Woningfonds tot overname van de activa en passiva van de kredietmaatschappij. De waarborg die in het verleden werd verleend krachtens artikel 5.60 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan, ook na de opheffing van artikel 5.60, worden uitgewonnen. In artikel 5.63 moet dus nog steeds verwezen worden naar de waarborg zoals van kracht voor 1 januari 2022. Daarom wordt in artikel 5.63 toegevoegd dat wordt verwezen naar de waarborg zoals bepaald in artikel 5.60, zoals van kracht voor de opheffing van dit artikel bij het programmadecreet van 23 december 2021.

Artikel 46
Dit artikel wijzigt artikel 5.66/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Ten eerste wordt een legistieke aanpassing aangebracht aan paragraaf 2 van dat artikel. Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede "als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

De tweede wijziging voegt een passage toe aan paragraaf 8 van artikel 5.66/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De toegevoegde passage geeft aan de entiteit expliciet de mogelijkheid om, in haar coördinerende rol, persoonsgegevens bij authentieke bronnen op te vragen.

Artikel 47
Met dit artikel wordt een legistieke aanpassing aangebracht aan artikel 5.68/1, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende

de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

Artikel 48
Met dit artikel wordt een nieuw artikel 5.71/0 toegevoegd aan boek 5, deel 4, titel 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 5.71/0 is een herneming van artikel 5.71/1 zoals het werd ingevoegd door artikel 53 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld wonen mits nog twee wijzigingen. Deze legistieke ingreep, met name het toevoegen van artikel 5.71/0 in plaats van het wijzigen van artikel 5.71/1, is noodzakelijk omdat artikel 10 van het decreet van 6 mei 2022 tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de introductie van een geïntegreerde lening betreft, ook een artikel 5.71/1 had toegevoegd in de Vlaamse Codex Wonen (boek 5, deel 4, titel 5. Verbouwlening) en die toevoeging is op 14 juni 2022 in werking getreden. Om artikel 5.71/1 zoals het werd ingevoegd door artikel 53 van het decreet van 3 juni 2022, uit de rechtsorde te laten verdwijnen, wordt artikel 53 van dat decreet opgeheven op de dag vóór de inwerkingtreding van dit artikel (zie toelichting bij artikel 81 en 82).

Wat de twee wijzigingen betreft t.a.v. artikel 5.71/1, er wordt een legistieke aanpassing aangebracht aan paragraaf 2, eerste lid. Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" niet hernomen.

Er wordt een paragraaf 7 toegevoegd. De toegevoegde paragraaf geeft de verwerkingsverantwoordelijke de mogelijkheid om persoonsgegevens door te geven aan de toezichthouder om hem in staat te stellen het toezicht, met inbegrip van de verhaalprocedure bij de toezichthouder, uit te oefenen. Verder wordt bepaald dat de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens kan gebruiken voor statistische verwerking en ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking.

Artikel 49
Dit artikel wijzigt artikel 5.71/1 zoals het is ingevoegd bij het decreet van 6 mei 2022 tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de introductie van een geïntegreerde lening betreft. De Raad van State had in zijn advies nr. 71.563/3 bij het ontwerp van besluit tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in het kader van de verbouwlening, geoordeeld dat artikel 5.71/1, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geen rechtsgrond bood voor het ontworpen artikel 5.162/2, eerste lid, 3°, en derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ontworpen artikel 5.162/2, eerste lid, 3° en derde lid bepalen dat voor een periode van negen jaar in een maandelijkse korting wordt voorzien afhankelijk van het ontleende bedrag. Volgens artikel 5.71/1, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de Vlaamse Regering de maximale huurprijs, de minimale termijn waarvoor de verhuurder zich verbindt om de woning te verhuren en de voorwaarden waaraan de verhuurder, de huurder en de woning moeten voldoen, bepalen. Met deze wijziging wordt geëxpliciteerd dat de Vlaamse Regering een korting op de huurprijs en de minimale termijn dat die korting moet worden toegepast, kan bepalen.

Artikel 50
Dit artikel wijzigt artikel 5.72 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 5.72 bevat de algemene voorwaarden waaronder tegemoetkomingen kunnen worden toegekend aan burgers en is van toepassing op het volledige deel 5 van boek 5. Dat was altijd de bedoeling maar bij de codificatie op 17 juli 2020 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid werd er verkeerdelijk verwezen naar 'deze afdeling'. Die technische vergissing wordt met deze aanpassing rechtgezet.

Artikel 51
Dit artikel voegt in boek 5, deel 5, titel 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een nieuw artikel 5.72/1 in.

Het ingevoegde artikel regelt de decretale basis voor de gegevensverwerking door het agentschap Wonen-Vlaanderen in het kader van de huurpremie en de huursubsidie. Conform de door de AVG-verordening opgelegde vereisten wordt de reglementaire basis decretaal verankerd voor het opvragen van de voor de aftoetsing van de subsidievoorwaarden noodzakelijke persoonsgegevens en voor de raadpleging van de daartoe beschikbare databanken. Ook de na te leven voorwaarden op het vlak van de verwerking van de gegevens, de beveiliging en de mogelijkheden tot doorgave, de bewaartermijnen en de communicatie met de betrokkenen worden in dit artikel geregeld. De bewaartermijn van tien jaar is ingegeven door de burgerrechtelijke verjaringstermijn van tien jaar.

Artikel 52
Met dit artikel wordt een legistieke aanpassing aangebracht aan artikel 5.75/1, §3, achtste en negende lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

Artikel 53
Dit artikel voegt in boek 5, deel 5, titel 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een nieuw artikel 5.72/2 in.

Op dit ogenblik zijn enkel de privacybepalingen ingeschreven die nodig zijn om gegevens op te vragen en te verwerken in het kader van het uniek loket dat momenteel wordt voorbereid. Deze bepalingen zullen in werking treden als het uniek loket wordt opgestart.

In afwachting is het noodzakelijk dat het agentschap in het kader van zijn opdracht als verstrekker van de tegemoetkoming voorzien in artikel 5.75 decretaal als verwerkingsverantwoordelijke wordt aangeduid en gemachtigd wordt om de persoonsgegevens die noodzakelijk zijn om te bepalen of een aanvrager recht heeft op een renovatie- of aanpassingspremie op te vragen en te verwerken. Aangezien de aanpassingspremie, voorzien in artikel 5.75, eerste lid, 4° nog niet via het unieke loket zal worden verstrekt, blijft het artikel 5.75/2 ook na de inwerkingtreding van artikel 5.75/1 van toepassing.

Artikel 54
Dit artikel vervangt artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikelen 5.76 tot en met 5.81 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffen het recht van voorkoop.

Het recht van voorkoop is geen instrument eigen aan het Vlaamse woonbeleid. Ook in andere beleidsdomeinen (natuur, omgeving, waterbeleid, havenbeleid, …..) bestaan er decretale voorkooprechten. De in dit ontwerp van decreet voorgestelde

wijzigingen hebben enkel betrekking op het recht van voorkoop uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Dit artikel behelst verschillende wijzigingen aan het verkooprecht in het kader van de Vlaamse Codex Wonen:

- Het aantal begunstigden van het voorkooprecht in het kader van de Vlaamse Codex Wonen wordt beperkt tot drie. De woonmaatschappijen kunnen het recht van voorkoop uitoefenen met het oog op de verruiming of ter ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of beheer van de woonmaatschappijen. Het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest apb kan het recht van voorkoop uitoefenen om haar wettelijke opdracht te realiseren, namelijk een aanbod voorzien van betaalbare woningen en kavels in de Vlaamse rand rond Brussel. Zij werkt hiervoor samen met de woonmaatschappijen. Op deze manier wordt vorm gegeven aan de beleidskeuze om de woonmaatschappij als prioritaire partner te beschouwen voor de realisatie van de doelstellingen van het Vlaams sociaal woonbeleid. Ook de gemeenten kunnen het recht van voorkoop nog uitoefenen.

- Dit artikel vermeldt expliciet dat de categorieën van percelen en gebouwen waarop het voorkooprecht van toepassing is, door de lokale besturen worden bepaald. De Vlaamse Regering kan daaromtrent nadere regels bepalen, bv. over de wijze waarop deze beslissing moet worden genomen en overgemaakt aan de Vlaamse overheid. De inhoudelijke keuze bij de afbakening van categorieën van percelen en gebouwen, behoort tot de lokale autonomie. Hiermee wordt verder invulling gegeven aan de regierol van de gemeenten in het lokaal woonbeleid.

- Met dit artikel wordt – naar aanleiding van de conclusies van de evaluatie van het instrument - tevens het functioneel recht van voorkoop geschrapt, maar het specifiek aanbod kan opgenomen worden binnen de gemeentelijke afbakening. Het functioneel recht van voorkoop is van toepassing op woningen die op een van de register of inventarissen (leegstand, verwaarlozing, ongeschikt of onbewoonbaar) voorkomt of op woningen waarop de begunstigde verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden heeft uitgevoerd. Uit de evaluatie blijkt dat de toepassing van het recht van voorkoop op deze woningen niet bijdraagt tot het beoogde doel. Het lijkt niet het instrument te zijn om de woningkwaliteit te verbeteren. Immers koopt een kandidaat-koper logischerwijs om te renoveren, waardoor een verbetering van woningkwaliteit al verzekerd is door de verkoop op zich. Bovendien is er een hoge en moeilijke administratieve last gekoppeld aan het functioneel recht van voorkooprecht.

- Er worden ook een aantal uitzonderingen voorzien op het uitoefenen van het recht van voorkoop:
    - De eerste twee punten hebben betrekking op mede-eigendom: woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waar bij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan en afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht. Deze uitzonderingen blijven behouden omdat de sector van het sociaal wonen geen vragende partij is om voorkooprecht uit te oefenen bij mede-eigendom.
    - Afzonderlijke garages en staanplaatsen voor motorvoertuigen.
    - Het voorkooprecht is enkel uitgesloten voor een eerste en enige gezinswoning (of een perceel bouwgrond voor de realisatie ervan), met het oog op eigen bewoning. Het recht van voorkoop mag geen woningen viseren die als eerste gezinswoning door particulieren

aangekocht worden. Dat leidt soms tot grote frustraties bij jonge gezinnen die erin geslaagd zijn om een betaalbare woning te verwerven, maar die de betrokken woning door de uitoefening van het voorkooprecht toch niet kunnen kopen. Het moet dus gaan om de eerste en enige gezinswoning die door een particulier (alleenstaande of gezin) wordt aangekocht en die moet dienen voor bewoning door de koper zelf. Indien een onroerend goed bestaat uit verschillende percelen (bv. percelen met bedrijfsgebouwen waarop dan ergens een oude woning staat), dan is de uitoefening van het voorkooprecht enkel uitgesloten als die woning gebruikt wordt als eerste en enige gezinswoning. De particulieren moeten er dus ook effectief gaan wonen en hun domicilie hebben.

- Woningen verkocht door woonmaatschappijen en gronden in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma vallen eveneens onder die uitzondering.

Artikel 55
Dit artikel vervangt artikel 5.77 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende de wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op dit recht van voorkoop.
Het voorkooprecht van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet afgestemd zijn op de bepalingen van het zgn. harmonisatiedecreet (decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures).
Concreet gaat het over het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' opgemaakt en de elektronische bekendmaking (juridisch kadaster van alle Vlaamse voorkooprechten) en het e-voorkooploket, dat fungeert als het unieke loket waarlangs alle aanbiedingen en uitoefening van voorkooprechten verlopen.

Artikel 56
Dit artikel vervangt artikel 5.78 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en bepaalt de voorrangsregeling ingeval een woonmaatschappij, Vlabinvest apb en gemeente samen hun voorkooprecht uitoefenen.

Artikel 57 en 58
Deze artikelen heffen de artikelen 5.79 en 5.80 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op.

De voorrangsregeling tussen woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en gemeenten is vervat in ontworpen artikel 5.78.

Artikel 59
Dit artikel heft artikel 5.81 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. Dat artikel bepaalt dat wanneer de begunstigde zijn voorkooprecht uitoefent, het verkoopbedrag verminderd kan worden met de renovatiekosten. In het ontworpen artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt er niet langer verwezen naar het sociaal beheersrecht of de renovaties in het kader van artikel 3.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het huidige artikel 5.81 is bijgevolg zonder voorwerp en wordt om die reden opgeheven.

Artikel 60
Dit artikel wijzigt artikel 5.92/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Er wordt een legistieke aanpassing aangebracht aan paragraaf 2 van dat artikel (2°). Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de

verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede "als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

Artikel 5.92/1, §2 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt momenteel dat onder andere de VMSW de verwerkingsverantwoordelijke is bij de verkoop van sociale koopwoningen. Naar aanleiding van de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, zal het voltallige personeel van de VMSW worden overgedragen naar het agentschap. Met het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de hervorming van het beleidsveld wonen wordt in de Vlaamse Codex Wonen verankerd dat het personeel van het agentschap de taken van de VMSW zal uitvoeren. Het zal met andere woorden het personeel van het agentschap zijn die de persoonsgegevens in het kader van sociale koop zal verwerken. De aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke dient dan ook te worden aangepast.

Ten tweede wordt paragraaf 8 van artikel 5.92/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen. De wijziging voorzien in artikel 55 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen voorzag enkel de wijziging van de woordencombinatie die begon met een kleine letter "de VMSW". Bijgevolg zijn de woordencombinaties die begonnen met een hoofdletter "De VMSW" niet gewijzigd bij dat artikel. Doorheen paragraaf 8 was het de bedoeling om ook de woordencombinaties die begonnen met hoofdletter te vervangen door "De dienst die door de Vlaamse Regering is belast met het woonbeleid". Dit wordt rechtgezet met de vervanging van paragraaf 8.

Daarnaast wordt in dezelfde achtste paragraaf een passage toegevoegd. De heeft VMSW in het verleden al een centrale rol gespeeld bij het opvragen van persoonsgegevens bij authentieke bronnen om deze ter beschikking te stellen van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Deze opdracht zal in het kader van de fusie eveneens worden toevertrouwd aan het toekomstig agentschap Wonen in Vlaanderen (WiV). De toegevoegde passage geeft aan WiV expliciet de mogelijkheid om persoonsgegevens rechtstreeks op te vragen bij de authentieke bronnen.

Artikel 61
Door de schrapping van het bescheiden woonaanbod, wordt de decretale grondslag voor de toewijzing en de verhuring van het bescheiden woonaanbod door woonmaatschappijen opgeheven. Dit wordt ook verduidelijkt door de titel van deel 9, boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan te passen.

Artikel 62
Door de schrapping van het bescheiden woonaanbod, wordt de decretale grondslag voor de toewijzing en de verhuring van het bescheiden woonaanbod door woonmaatschappijen opgeheven.

Artikel 63
Dit artikel wijzigt artikel 5.106/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Er wordt een legistieke aanpassing aangebracht aan paragraaf 2 van dat artikel (1°). Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede "als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

Ten tweede wordt paragraaf 8 van artikel 5.106/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen. De wijziging voorzien in artikel 60 van het decreet van 3

juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen voorzag enkel de wijziging van de woordencombinatie die begon met een kleine letter "de VMSW". Bijgevolg zijn de woordencombinaties die begonnen met een hoofdletter "De VMSW" niet gewijzigd bij dat artikel. Doorheen paragraaf 8 was het de bedoeling om ook de woordencombinaties die begonnen met hoofdletter te vervangen door "De dienst die door de Vlaamse Regering is belast met het woonbeleid". Dit wordt rechtgezet met de vervanging van paragraaf 8.

Daarnaast wordt in dezelfde achtste paragraaf een passage toegevoegd. De VMSW heeft in het verleden al een centrale rol gespeeld bij het opvragen van persoonsgegevens bij authentieke bronnen om deze ter beschikking te stellen van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Deze opdracht wordt in het kader van de herstructurering van het beleidsveld wonen toevertrouwd aan het toekomstig agentschap Wonen in Vlaanderen (WiV). De toegevoegde passage geeft aan WiV expliciet de mogelijkheid om persoonsgegevens rechtstreeks op te vragen bij de authentieke bronnen.

Artikel 64
Dit artikel heft artikel 5.106/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. Door de opheffing van de decretale grondslag van de verhuring van het bescheiden huuraanbod, verliest de bepaling rond de verwerking van persoonsgegevens haar bestaansreden. Zij wordt daarom eveneens opgeheven.

Artikel 65
Dit artikel wijzigt artikel 6.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 6.1 bevat een aantal definities die niet alleen van toepassing zijn op dat deel (Deel 1. Algemene bepalingen), maar op heel boek 6. Dat was altijd de bedoeling maar bij de codificatie op 17 juli 2020 van de decreten over het Vlaamse woonbeleid werd er verkeerdelijk verwezen naar 'dit deel'. Die technische vergissing wordt met deze aanpassing rechtgezet.

Artikel 66
Dit artikel wijzigt artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen voorziet de invoering van een centraal woningregister. De uitwerking daarvan gebeurt door de Vlaamse Regering. Aangezien de mogelijkheid bestaat dat in het centraal woningregister persoonsgegevens worden verwerkt, is het van belang om op decretaal niveau de essentiële aspecten van de verwerking te regelen. Voor alle verwerkingen die gebeuren binnen boek 6 bepaalt artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen die essentiële elementen. Er blijkt echter nog niet uitdrukkelijk te zijn aangeduid wie verwerkingsverantwoordelijke van het centraal woningregister zou zijn. Dat hiaat wordt met deze wijziging rechtgezet. Bovendien wordt het centraal woningregister ook expliciet opgenomen bij de doelstellingen in paragraaf 1.

Daarnaast wordt er een legistieke aanpassing aangebracht aan paragraaf 2 van artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (2°). Aangezien in dit ontwerp een definitie van 'verwerkingsverantwoordelijke' is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming" opgeheven.

Tot slot wordt paragraaf 8 van artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen. De wijziging voorzien in artikel 62 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het

beleidsveld Wonen voorzag enkel de wijziging van de woordencombinatie die begon met een kleine letter "de VMSW". Bijgevolg zijn de woordencombinaties die begonnen met een hoofdletter "De VMSW" niet gewijzigd bij dat artikel. Doorheen paragraaf 8 was het de bedoeling om ook de woordencombinaties die begonnen met hoofdletter te vervangen door "De dienst die door de Vlaamse Regering is belast met het woonbeleid". Dit wordt rechtgezet met de vervanging van paragraaf 8.

Daarnaast wordt in dezelfde achtste paragraaf een passage toegevoegd. De VMSW heeft in het verleden al een centrale rol gespeeld bij het opvragen van persoonsgegevens bij authentieke bronnen om deze ter beschikking te stellen van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Deze opdracht wordt in het kader van de herstructurering van het beleidsveld wonen toevertrouwd aan het toekomstige agentschap Wonen in Vlaanderen (WiV). De toegevoegde passage geeft aan WiV expliciet de mogelijkheid om persoonsgegevens rechtstreeks op te vragen bij de authentieke bronnen.

Artikel 67 en 68
Deze artikelen brengen respectievelijk een wijziging aan in artikel 6.8, §1, eerste lid, en artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning dient te voldoen aan een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarden over het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt. Aan deze voorwaarden wordt nu de voorwaarde toegevoegd dat de (potentiële) kandidaat-huurder niet mag beschikken over saldi op een bank, spaar-, termijn- of effectenrekening die een bepaalde grens die de Vlaamse Regering vaststelt, overschrijdt. Deze voorwaarde geldt voor zowel inschrijving als toewijzing.

De huidige vermogenstoets in de sociale huur beperkt zich tot enerzijds een aantal financiële middelen, namelijk de aan de personenbelasting onderworpen fiscale inkomsten en de niet-belastbare vervangingsinkomsten (het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming), en anderzijds de zakelijke rechten met betrekking tot een woning of een bouwperceel.

Met dit artikel wordt het huidig kader aangevuld. Voortaan zal ook gekeken worden naar de beschikbare middelen. Beschikbare middelen zijn middelen die het huishouden direct kunnen aanwenden om te voorzien in hun woonbehoefte. Het gaat dan om de positieve saldi op een bank, spaar-, termijn- of effectenrekening.

Door het (nog) ontbreken van een (semi)automatische manier om de bank-, spaar-, termijn- of effectenrekeningen te controleren wordt de bewijslast bij de (kandidaat)huurder gelegd. De betrokkene zal dus zelf inzage moeten geven in alle bank-, spaar-, termijn- en beleggingsrekeningen alsook de bedragen die beschikbaar zijn via die rekeningen. Er zal hierbij volgens een getrapt systeem gewerkt worden:
1. De kandidaat-huurder verklaart bij de inschrijving en geeft in zijn digitaal dossier aan of het bedrag dat er op zijn rekeningen staat onder of boven de gestelde grens ligt. Het gecumuleerd vermogen op de bank-, spaar- termijn- en effectenrekeningen van de kandidaat- huurder(s) mag niet boven de grens liggen van de desbetreffende categorie waartoe de kandidaat-huurder(s) behoort.
2. Vervolgens bij de toekenning van de woning, vraagt de verhuurder naar recente rekeningafschriften met de saldi op de rekeningen mee te brengen.
3. Als uit het nazicht van de afschriften blijkt dat de realiteit niet strookt met de afgelegde verklaringen of als er een vermoeden van fraude is (vb. transacties die doen vermoeden dat er spaarrekeningen zijn op naam van de (kandidaat-)huurder, die niet aangegeven zijn in het dossier), kan de verhuurder een diepgaander onderzoek voeren om de werkelijke beschikbare middelen in kaart te brengen

De som van de beschikbare middelen wordt vervolgens getoetst aan een grens, die de Vlaamse Regering zal vaststellen. (Kandidaat-)huurders met een gecumuleerd vermogen op de bank-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen dat hoger ligt dan deze grens, komen niet (langer) in aanmerking voor een sociale huurwoning. Als grens kan de huidige inkomensgrens gehanteerd worden om zo een gelijke behandeling te creëren tussen (kandidaat-)huurders met een inkomen en (kandidaat-)huurders met vermogen.

Het komt de Vlaamse Regering toe deze methodiek om de beschikbare middelen vast te stellen verder te verfijnen, een passende doorvertaling uit te werken in de aftoetsing aan een toepasselijke middelengrens, en maatregelen te nemen om misbruik tegen te gaan.

Artikel 69
Met dit artikel wordt het opschrift van hoofdstuk 1 van titel 1, deel 10 van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgeheven. Dit is een louter juridisch technische aanpassing wegens een vergetelheid bij de aanpassingen van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen aan de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hoofdstuk 5. Wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

Artikel 70
Dit artikel wijzigt artikel 205 van het decreet van 9 juli 2021 op drie punten.

In de eerste plaats zijn de woorden "niet tijdelijk erkend zijn als woonmaatschappij" en de woorden "De tijdelijk erkende woonmaatschappijen" in het paragraaf 5 materiële vergissingen. Er dient verwezen te worden naar "niet tijdelijk erkend zijn als sociale huisvestingsmaatschappij" en "De tijdelijk erkende sociale huisvestingsmaatschappijen". Dat blijkt ook uit de verwijzing in het artikel naar paragraaf 3 van hetzelfde artikel, waar wel correct verwezen wordt naar sociale huisvestingsmaatschappij(en).

Vervolgens wordt in paragraaf 6 een verwijzing naar de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aangepast. De verwijzing naar artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet betreft een materiële vergissing; er dient te worden verwezen naar artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

Dat blijkt ook uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021: "Artikel 205 [...] Het tweede lid van de zesde paragraaf herneemt het bestaande artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen voor doeleinden van de overgangsregeling. Er wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 128."
Hieruit blijkt dat in werkelijkheid, de bepalingen in artikel 205, § 6, van het Wijzigingsdecreet van 9 juli 2021 hetzelfde voorziet als in artikel 128 van het Wijzigingsdecreet van 9 juli 2021.

Tot slot wordt een nieuwe paragraaf 8 toegevoegd. Het decreet van 9 juli 2021 voerde artikel 4.1/1, Vlaamse Codex Wonen van 2021 in dat voorziet in een herinvesteringsverplichting als een sociale huurwoning, de SVK-woningen uitgezonderd, niet langer wordt verhuurd volgens de bepalingen van boek 6 (sociale huur). Die verplichting wordt opgelegd aan 'een initiatiefnemer als vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021'.

Artikel 4.13, §1, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeldt volgende categorieën 'initiatiefnemers': sociale woonorganisaties, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en welzijnsverenigingen. Deze categorieën worden onderworpen aan de herinvesteringsverplichting van artikel 4.1/1.

Bij de opmaak van het decreet van 9 juli 2021 is er aan voorbij gegaan dat met de oprichting van de woonmaatschappijen en de opheffing van de SHM's en SVK's, het begrip 'sociale woonorganisatie' een andere invulling heeft gekregen. Waar tot voor 20 september 2021 SVK's en SHM's konden worden gekwalificeerd als sociale woonorganisatie, werd dit begrip door de invoering van de woonmaatschappijen met het decreet van 9 juli 2021 verengd tot woonmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en de huurdersbonden. Uit de memorie van toelichting bij artikel 56 van dit laatste decreet kon afgeleid worden dat de decreetgever de bedoeling had de herinvesteringsverplichting van toepassing te maken op SHM's en SVK's. Bij de overgangsbepalingen in het decreet van 9 juli 2021 wordt daarom verduidelijkt dat SHM's en SVK's die op 19 september 2021 erkend zijn conform de erkenningsvoorwaarden die op die datum gelden, beschouwd worden als sociale woonorganisaties als vermeld in artikel 4.13, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 71
Dit artikel wijzigt artikel 217 van het decreet van 9 juli 2021. Aangezien de verschillende onderdelen van artikel 158 mogelijk niet tegelijkertijd in werking worden gesteld door de Vlaamse Regering, is het aangewezen om meer te specifiëren om welke onderdelen van artikel 158 het precies gaat. In deze overgangsbepaling gaat het meer bepaald om artikel 158, 1° en 2°.

Artikel 72
Dit artikel vervangt het derde lid van artikel 223/1 van het decreet van 9 juli 2021. Het bevat een technische wijziging in die zin dat de vrijstelling ook bedoeld was voor overdrachten tussen SHM's in de aanloop naar de vorming van de woonmaatschappij, zonder dat dit uitdrukkelijk was bepaald. Tegelijk wordt ook verduidelijkt dat deze gunstmaatregel geldt voor overdrachten die volgens de voorkeur van de decreetgever verlopen, namelijk tegen een vergoeding in aandelen of om niet. Daarnaast wordt deze gunstmaatregel ook voorzien voor de eerste honderd overdrachten die niet op de preferente wijze zullen verlopen, omdat het onvermijdelijk is dat in sommige situaties gebruik zal moeten gemaakt worden van bvb. het mechanisme van de verkoop.

Hoofdstuk 6. Wijziging van het decreet van 19 november 2021 tot oprichting van een Vlaams subsidieregister

Artikel 73
Met dit artikel worden de verwijzingen naar het Garantiefonds voor Huisvesting en het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant opgeheven, omdat deze fondsen vanaf 1 januari 2023 ontbonden worden.

Hoofdstuk 7. Overgangsbepalingen

Afdeling 1. Overgangsbepalingen met betrekking tot het recht van voorkoop

Artikel 74
Dit artikel bevat een eerste overgangsbepaling met betrekking tot het nieuwe stelsel van het recht van voorkoop. Deze overgangsmaatregel heeft betrekking op gemeenten die gevat zijn door het territoriaal recht van voorkoop, overeenkomstig artikel 5.209 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Deze gemeenten krijgen nog twee jaren extra (tot 1 januari 2025) om zich te conformeren aan de nieuwe regeling.

Artikel 75
De tweede overgangsmaatregel heeft betrekking op de sociale huisvestingsmaatschappijen die genieten van een tijdelijke erkenning tot 30 juni 2023. Zij kunnen ook vanaf 1 januari 2023 de nieuwe regeling laten ingaan.

Afdeling 2. Overgangsbepalingen voor de bescheiden huurwoningen

Artikel 76
Dit artikel bevat een aantal overgangsbepalingen met betrekking tot de bestaande bescheiden huurwoningen. Er wordt bepaald dat op reeds gesloten huurovereenkomsten op de datum van inwerkingtreding van het geconventioneerd stelsel de regeling van toepassing blijft zoals die van kracht is voor de inwerkingtreding van het geconventioneerd stelsel. Het is slechts bij een huurderswissel dat de bestaande bescheiden huurwoningen beschouwd zullen worden als geconventioneerde woningen. De bescheiden huurwoningen die leegstaan op het moment van inwerkingtreding van het nieuw geconventioneerd stelsel zullen onmiddellijk onder het nieuw stelsel vallen.

Afdeling 3. Andere overgangsmaatregelen

Artikel 77
Met ontworpen artikel 4 van dit decreet (wijziging artikel 22, §2, Vlaams Woninghuurdecreet) wordt in het Vlaams Woninghuurdecreet het begrip 'sociaal verhuurkantoor' vervangen door 'de woonmaatschappij'. Aangezien het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen een overgangsregeling voor de sociale verhuurkantoren bevat, moet er ook een overgangsbepaling worden opgenomen voor de toepassing van artikel 22, §2 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Hetzelfde geldt voor de artikelen 26 en 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet, waarin eveneens wordt verwezen naar woonmaatschappijen.

Hoofdstuk 8. Opheffingsbepalingen

Artikel 78 en 79
Deze artikelen heffen twee artikelen uit het oud Burgerlijk Wetboek op.

Sinds de inwerkingtreding van de Zesde Staatshervorming zijn de gewesten bevoegd voor de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan. In het kader van die bevoegdheid keurde het Vlaams Parlement het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 goed. Twee artikelen zijn sinds de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet overbodig geworden. Daarom worden deze artikelen opgeheven. De opheffing geldt uiteraard enkel voor het Vlaamse Gewest.

In de eerste plaats wordt artikel 1714bis van het oud Burgerlijk Wetboek opgeheven. Dit artikel bepaalt dat een studentenhuurovereenkomst schriftelijk moet worden opgemaakt. Vanaf de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet geldt evenwel artikel 55 Vlaams Woninghuurdecreet dat het schriftelijk karakter van de studentenhuurovereenkomst oplegt.

Daarnaast wordt artikel 1716 van het oud Burgerlijk Wetboek opgeheven. Dit artikel regelt de afficheringsverplichting van huurprijs en kosten en lasten en werd volledig overgenomen door artikel 4 Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 80
Met dit artikel wordt artikel 53 van het decreet van 3 juni 2022 opgeheven (zie toelichting bij artikel 48).

Hoofdstuk 9. Inwerkingtredingsbepalingen

Artikel 81
De gebruikelijke datum van inwerkingtreding is de tiende dag na bekendmaking in het Belgisch Staatsblad. Voor een aantal artikelen wordt evenwel afgeweken van deze regel.

Artikel 80 (opheffing van artikel 53 van het decreet van 3 juni 2022) dient in werking te treden één dag voor de dag van inwerkingtreding van artikel 48 (zie ook toelichting bij artikel 48).

Artikel 6, 9° (wijziging van artikel 1.3, §1, eerste lid, 69°, Vlaamse Codex Wonen van 2021) en artikel 7 (wijziging artikel 1.8, §2, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021) hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2023, omdat die wijzigingen rechtstreeks raken aan bevoegdheden en aanstellingsvereisten die vanaf deze datum reeds een impact zullen hebben.

Volgende artikelen hebben eveneens uitwerking met ingang van 1 januari 2023 omdat zij verband houden met de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen die vanaf 1 januari 2023 een feit is.

- Artikel 39, 6° (wijziging van artikel 4.45, §7, Vlaamse Codex Wonen van 2021)
- Artikel 46, 2° (wijziging van artikel 5.66/1, §8, Vlaamse Codex Wonen van 2021)
- Artikel 60, 1° en 3° (wijziging van artikel 5.92/1 Vlaamse Codex Wonen van 2021)
- Artikel 63, 2° (wijziging van artikel 5.106/1, Vlaamse Codex Wonen van 2021)
- Artikel 66, 5° (wijziging van artikel 6.3/1 Vlaamse Codex Wonen van 2021)
- Artikel 73 (wijziging van de bijlage van het decreet van 19 november 2021)

Artikel 39, 6°, artikel 46, 2°, artikel 60, 3°, artikel 63, 2° en artikel 66, 5° voegen steeds eenzelfde passage toe aan de desbetreffende decretale grondslag voor de verwerking van persoonsgegevens. De VMSW heeft in het verleden al een centrale rol gespeeld bij het opvragen van persoonsgegevens bij authentieke bronnen om deze ter beschikking te stellen van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Deze opdracht wordt in het kader van de herstructurering van het beleidsveld wonen vanaf 1 januari 2023 toevertrouwd aan het toekomstig agentschap Wonen in Vlaanderen (WiV). De toegevoegde passage geeft aan WiV, in het kader van haar coördinerende rol, expliciet de mogelijkheid om persoonsgegevens rechtstreeks op te vragen bij de authentieke bronnen.

Met artikel 60, 1° wordt de verwerkingsverantwoordelijke in het kader van sociale koop aangepast als een gevolg van de fusie. Artikel 5.92/1, §2 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt momenteel dat onder andere de VMSW de verwerkingsverantwoordelijke is bij de verkoop van sociale koopwoningen. Naar aanleiding van de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, zal het voltallige personeel van de VMSW worden overgedragen naar het agentschap. Met het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de hervorming van het beleidsveld wonen wordt in de Vlaamse Codex Wonen verankerd dat het personeel van het agentschap de taken van de VMSW zal uitvoeren. Het zal met andere woorden het personeel van het agentschap zijn die

de persoonsgegevens in het kader van sociale koop zal verwerken. De aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke dient dan ook te worden aangepast.

Artikel 73 heft tot slot de verwijzing naar twee fondsen op die naar aanleiding van de fusie op 1 januari 2023 zullen worden ontbonden en worden ingebed in de VMSW.

Artikel 16, 5° (wijziging van artikel 3.12 Vlaamse Codex Wonen van 2021) treedt in werking op 1 januari 2025. Dit artikel vereenvoudigt de procedure om vrijgesteld te worden van de adviesverplichting. De administratieve belasting die momenteel bestaat valt immers weg voor alle lokale besturen die 1) de voorwaarden respecteren die de Vlaamse regering vaststelt en 2) die een beroep doen op erkende woningcontroleurs. De inwerkingtreding van deze ontwerpbepaling wordt dan ook op 1 januari 2025 gelegd, de uiterste datum waarop alle woningcontroleurs in Vlaanderen over een erkenning moeten beschikken.

Volgende artikelen treden in werking op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt:

- Artikel 6, 1°, 3° en 5°, artikel 32, 34 tot en met 38, 39, 1° tot en met 4°, artikel 40, 42 tot en met 44, 61, 62 en 64 (wijziging van resp. artikel 1.3, §1, eerste lid; artikel 4.2, §1, eerste lid; artikel 4.24, 4.25, 4.27, 4.42, 4.42/1; artikel 4.45; artikel 4.48; artikel 5.52/1 en 5.52/2; artikel 5.106 en 5.106/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021): de Vlaamse Regering dient de uitvoeringsmodaliteiten nog nader vast te stellen voor het stelsel geconventioneerde huur
- Artikel 9 (invoeging van artikel 3.3/1 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021): de Vlaamse Regering dient nog uitvoeringsmodaliteiten vast te stellen.
- Artikel 33, 2° (wijziging van artikel 4.22, §3, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021): de Vlaamse Regering zal deze wijziging op dezelfde datum in werking doen treden als de bepalingen die het CIR introduceren (zie art. 71, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft sociale huur).
- Artikel 67 en 68 (wijziging van artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, derde lid en artikel 6.11, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 met betrekking tot de invoering van de middelentoets): de Vlaamse Regering dient de uitvoeringsmodaliteiten nog nader vast te stellen en de uitwisseling van gegevens te faciliteren. Verwacht wordt dat de inwerkingtredingsdatum zal gesteld worden op 1 januari 2024.

Artikel 70, 3° heeft uitwerking met ingang van 20 september 2021, dat is namelijk de datum waarop de herinvesteringsverplichting uit artikel 56 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen in werking is getreden. De rechtzetting van deze technische vergissing aan de herinvesteringsverplichting treedt retroactief in werking.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Getekend door:Matthias Diependaele (Si
Getekend op:2022-10-14 16:06:26 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE

Bijlagen:

- Ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
- Nota aan de Vlaamse Regering aangaande het decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
- Advies Vlaamse Toezichtcommissie nr. 2022/061