Vlaamse Regering

Ontwerp van decreet tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Op voorstel van de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme en 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. Inleidende bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het Energiedecreet van 8 mei 2009

Art. 2. In artikel 1.1.3, 138°/0, van het Energiedecreet van 8 mei 2009, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt het woord "Wonen-Vlaanderen" telkens vervangen door de woorden "Wonen in Vlaanderen".

Art. 3. In artikel 9.1.4, §3, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "kunnen de energiehuizen de volgende categorieën van persoonsgegevens aan Wonen-Vlaanderen bezorgen" vervangen door de zinsnede "of om Wonen in Vlaanderen de mogelijkheid te bieden na te gaan of een aanvrager of begunstigde van de subsidies, vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt ter uitvoering van artikel 5.52/1, derde lid, van de voormelde codex, kunnen de energiehuizen de volgende categorieën van persoonsgegevens aan Wonen in Vlaanderen bezorgen";

2° in het tweede, derde en vierde lid wordt het woord "Wonen-Vlaanderen" vervangen door de woorden "Wonen in Vlaanderen".

Art. 4. In artikel 12.4.1, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt het woord "Wonen-Vlaanderen" vervangen door de woorden "Wonen in Vlaanderen".

Hoofdstuk 3. Wijziging van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017

Art. 5. In artikel 6, 3°, i), van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 6. In artikel 2.10, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° hetzij de woonfunctie die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor er geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voorafging aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden;".

Art. 7. In artikel 3.5, tweede lid, 2°, van dezelfde codex worden tussen het woord "procedure" en het woord "voor" de woorden "en de voorwaarden" ingevoegd.

Art. 8. In artikel 3.56 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"In afwijking van het eerste lid worden persoonsgegevens verwerkt om de voorwaarden en vereisten, vermeld in artikel 3.58 tot en met 3.60, toe te passen.";

2° in paragraaf 2 worden tussen het derde en het vierde lid twee leden ingevoegd, die luiden als volgt:

"De verwerkingsverantwoordelijke in het kader van de toepassing van artikel 3.58 tot en met 3.59 zijn, ieder voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen:
1° de steden of gemeenten;
2° de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, is de verwerkingsverantwoordelijke in het kader van de toepassing van artikel 3.60.";

3° aan paragraaf 4, eerste lid, worden een punt 4° en een punt 5° toegevoegd, die luiden als volgt:

"4° van tien jaar nadat het kotlabel als vermeld in artikel 3.59, §2, van deze codex, is vervallen of tien jaar na de beslissing om geen kotlabel toe te kennen;
5° van een jaar nadat een melding als vermeld in artikel 3.60 van deze codex, is geschrapt.".

Art. 9. In artikel 3.57 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij de decreten van 21 april 2023 en XX XX 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"6° voor woningen waarvoor een procedure voor de toekenning van een Vlaams kotlabel wordt gevolgd conform artikel 3.59, of die gemeld zijn als studentenhuisvesting conform artikel 3.60.";

2° aan paragraaf 1, tweede lid, worden een punt 6° tot en met 9° toegevoegd, die luiden als volgt:

"6° informatie over de aanduiding als studentenhuisvesting;
7° informatie over het bestaan van het Vlaamse kotlabel met vermelding van de voorwaarden die zijn vervuld;
8° informatie over de weigering om een Vlaams kotlabel toe te kennen met vermelding van de voorwaarden die wel of niet zijn vervuld;
9° informatie dat de procedure voor de toekenning van een Vlaams kotlabel lopende is.";

3° er worden een paragraaf 4 en een paragraaf 5 toegevoegd, die luiden als volgt:

"§4. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan persoonsgegevens die noodzakelijk zijn voor de goede organisatie en opvolging van conformiteitsonderzoeken die verlopen volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3, en die worden uitgevoerd door controleurs die erkend zijn conform de bepalingen die de Vlaamse Regering krachtens artikel 3.5, tweede lid, vaststelt, ter beschikking stellen aan private rechtspersonen die de diensten van die controleurs aanbieden. De voormelde private rechtspersonen zijn de verwerkingsverantwoordelijke voor de verwerking van de persoonsgegevens die ze ontvangen.

§5. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens die ze verwerkt in het kader van de toepassing van artikel 3.60, doorgeven aan de steden en gemeenten voor het opvolgen van het aanbod van studentenhuisvesting. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan die persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan die persoonsgegevens

verder verwerken voor doeleinden als vermeld in artikel 1.5 die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.".

Art. 10. Aan boek 3 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021, 16 juli 2021, 10 februari 2023 en 21 april 2023, wordt een deel 11 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Deel 11. Kotlabel en melding van studentenhuisvesting".

Art. 11. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 26 mei 2023, wordt aan deel 11, toegevoegd bij artikel 10, een artikel 3.58 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 3.58. In dit deel wordt verstaan onder:
1° student: iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt;
2° studentenhuisvesting: elke woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huisvesting van een of meer studenten.".

Art. 12. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 26 mei 2023, wordt aan hetzelfde deel 11 een artikel 3.59 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 3.59. §1. De gemeenteraad kan bij verordening:
1° bepalen dat een studentenhuisvesting het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, kan krijgen;
2° het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, verplichten om een studentenhuisvesting te verhuren of ter beschikking te stellen .

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de gemeentelijke verordeningen, vermeld in het eerste lid.

§2. Een kotlabel toont aan dat een studentenhuisvesting aan al de volgende voorwaarden voldoet:
1° de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 3.1 van deze codex, en, in voorkomend geval, de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen die de gemeenteraad kan opleggen conform artikel 3.2, eerste lid, 2°, van deze codex;
2° de vereisten van brandveiligheid van woningen;
3° het aantal woongelegenheden is vergund of vergund geacht conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

De Vlaamse Regering bepaalt de procedure om een kotlabel als vermeld in het eerste lid, aan te vragen, te behandelen en toe te kennen. De Vlaamse Regering bepaalt de geldigheidsduur van het kotlabel, vermeld in het eerste lid, het uitzicht ervan, en op welke wijze het wordt bekendgemaakt. De gemeente kan nadere regels bepalen.

§3. Als de gemeenteraad een verordening als vermeld in paragraaf 1, eerste lid, heeft, kan ze bijkomende voorwaarden opleggen, die geen afbreuk doen aan het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, eerste lid.".

Art. 13. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 26 mei 2023, wordt aan hetzelfde deel 11 een artikel 3.60 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 3.60. Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een studentenhuisvesting verhuurt of te huur of ter beschikking stelt, meldt dat. De Vlaamse Regering werkt de voormelde meldingsplicht verder uit.".

Art. 14. In artikel 4.22, §3, tweede lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt de zinsnede "kandidatenregister, vermeld in boek 6, deel 3, van de woonmaatschappij" vervangen door de zinsnede "centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5".

Art. 15. In artikel 4.42, §2, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"De Vlaamse Regering kan binnen de afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1, bijzondere doelgroepen bepalen tot wie de projectgebonden oproep tot kandidaatstelling, vermeld in het derde lid, zich kan richten.";

2° in het tweede lid wordt de zin "Een geconventioneerde huurwoning wordt toegewezen na een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling." opgeheven;

3° in het tweede lid worden de woorden "toewijzing gebeurt door" vervangen door de woorden "geconventioneerde huurwoningen worden toegewezen door";

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

"3° de voorrangsregel die de Vlaamse Regering vaststelt over de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt, als de gemeente beslist om die voorrangsregel toe te passen;
4° in voorkomend geval, het reglement, vermeld in artikel 5.52/3, eerste lid, dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgemaakt.";

5° er wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De kandidaatstelling voor een geconventioneerde huurwoning gebeurt na een projectgebonden oproep of in voorkomend geval, volgens de wijze die opgenomen is in het reglement, vermeld in tweede lid, 4°.".

Art. 16. In artikel 4.42/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.42, §2, eerste lid, en in voorkomend geval, de voorrangsregel, vermeld in artikel 4.42, §2, tweede lid, 3°;";

2° in paragraaf 3 wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 17. In artikel 4.60 van dezelfde codex wordt het woord "coöperatieve" opgeheven.

Art. 18. In artikel 5.52/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het vijfde lid wordt de zin "Een geconventioneerde huurwoning wordt toegewezen na een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling." opgeheven;

2° in het vijfde lid worden de woorden "toewijzing gebeurt door" vervangen door de woorden "geconventioneerde huurwoningen worden toegewezen door";

3° aan het vijfde lid worden een punt 3° en een punt 4° toegevoegd, die luiden als volgt:

"3° de voorrangsregel die de Vlaamse Regering vaststelt over de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente waar de geconventioneerde woning ligt, als de gemeente beslist om die voorrangsregel toe te passen;
4° in voorkomend geval, het reglement, vermeld in artikel 5.52/3, eerste lid, dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgemaakt.";

4° tussen het vijfde en het zesde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De kandidaatstelling voor een geconventioneerde huurwoning gebeurt na een projectgebonden oproep of in voorkomend geval, volgens de wijze die opgenomen is in het reglement, vermeld in vijfde lid, 4°.";

5° aan het zevende lid worden de volgende zinnen toegevoegd:

"De Vlaamse Regering kan binnen de afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1, bijzondere doelgroepen bepalen tot wie de projectgebonden oproep tot kandidaatstelling, vermeld in het zesde lid, zich kan richten. Alleen een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur kunnen onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, geconventioneerde huurwoningen verhuren aan de bijzondere doelgroepen.".

Art. 19. In artikel 5.52/2 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

"1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 5.52/1, zevende lid, en in voorkomend geval, de voorrangsregel, vermeld in artikel 5.52/1, vijfde lid, 3°;";

2° in paragraaf 2, 3°, wordt tussen het woord "toepassing" en de zinsnede ", of" het woord "is" ingevoegd;

3° in paragraaf 3 wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 20. Aan boek 5, deel 2, titel 9, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, wordt een artikel 5.52/3 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.52/3. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband kan een reglement als vermeld in artikel 4.42, §2, tweede lid, 4°, en artikel 5.52/1, vijfde lid, 4°, opmaken onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.

Bij de opmaak van het reglement, vermeld in het eerste lid, betrekt de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband de relevante huisvestings- en welzijnsactoren.

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt het reglement, vermeld in het eerste lid, en het administratief dossier aan de Vlaamse Regering met een beveiligde zending.

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het reglement, vermeld in het eerste lid, en het administratief dossier, om het reglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als ze het reglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het reglement per aangetekend schrijven wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag na de datum waarop het reglement is afgegeven op de post.

De Vlaamse Regering kan de termijn, vermeld in het vierde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen. Ze geeft daarvan kennis aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

Voor de berekening van de termijn, vermeld in het vierde en vijfde lid, is de vervaldag in de termijn begrepen. Als de vervaldag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

De Vlaamse Regering bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.".

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Art. 21. De bepalingen uit gemeentelijke verordeningen die in strijd zijn met artikel 3.58 en 3.59 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden van rechtswege opgeheven op de datum van de inwerkingtreding van artikel 10 tot en met 12 van dit decreet.

De kotlabels en de uitbatingsvergunningen die zijn uitgereikt voor de inwerkingtreding van artikel 10 tot en met 12 van dit decreet, blijven geldig conform de geldigheidsduur die bij gemeentelijke verordening is bepaald. De kotlabels die de stad Leuven uitreikt vanaf 1 januari 2024 tot de datum van de inwerkingtreding van artikel 10 en 12 van dit decreet, worden van rechtswege omgezet in een Vlaams kotlabel als vermeld in artikel 3.59 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 22. De bepalingen van artikel 8 tot en met 13, 15, 16 en 18 tot en met 21 treden in werking op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 14 treedt in werking op 1 januari 2024.

Brussel, 13 oktober 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR

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

Getekend door:Matthias Diependaele (Sig
Getekend op:2023-10-11 18:21:26 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

Vlaamse overheid

Matthias DIEPENDAELE

ONTWERP VAN DECREET TOT WIJZIGING VAN HET ENERGIEDECREET VAN 8 MEI 2009 EN VAN DE VLAAMSE CODEX WONEN VAN 2021

Samenvatting

Momenteel kiezen de studentensteden en hogere onderwijsinstellingen zelf of ze een kotlabel invoeren. Ze bepalen ook zelf de voorwaarden voor dat label. Dat maakt het voor studenten weinig transparant om koten met elkaar te vergelijken. Met dit ontwerp van decreet wordt een uniform kotlabel uitgewerkt waarmee de studentensteden aan de slag kunnen. Tegelijk wordt de basis gelegd voor een meldingsverplichting voor eenieder die studentenhuisvesting verhuurt en te huur of ter beschikking stelt.

Daarnaast maakt dit ontwerp van decreet het mogelijk om onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt geconventioneerde huurwoningen te bestemmen voor bijzondere doelgroepen. Er wordt ook een decretale basis bepaald voor de voorrang voor lokale binding die de Vlaamse Regering zal vaststellen en die de gemeente kan toepassen. Ook wordt aan de gemeenten de mogelijkheid geboden om – onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt – een lokaal toewijzingskader op te stellen.

Tot slot worden in de Vlaamse Codex Wonen een aantal juridisch-technische aanpassingen gedaan.

Het Energiedecreet wordt op twee vlakken aangepast. In de eerste plaats wordt het mogelijk gemaakt dat de energiehuizen informatie over Mijn Verbouwlening kunnen doorspelen aan het agentschap Wonen in Vlaanderen, zodat die laatste de aanvragen rond een subsidie voor geconventioneerde verhuur volledig kan behandelen. In de tweede plaats wordt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen geactualiseerd, aangezien het sinds 1 januari 2023 Wonen in Vlaanderen heet.

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMENE TOELICHTING

A. Situering

1. Dit ontwerp van decreet heeft in de eerste plaats betrekking op studentenhuisvesting en wil een uniform kotlabel en meldingsplicht invoeren.

Op 22 juni 2022 werd op initiatief van de minister van Wonen, Matthias Diependaele, een open dialoog georganiseerd met vertegenwoordigers van studentensteden, hoger onderwijsinstellingen, studenten en private spelers om de huidige situatie op de studentenhuisvestingsmarkt te bespreken. De bespreking bracht een reeks aandachtspunten en knelpunten naar voren, alsook de intentie om samen met relevante instanties en actoren uitwerking te geven aan een uniform en gedragen plan van aanpak. Het plan van aanpak heeft tot doel om

samen met de betrokken partners tot concrete acties en beleidsaanbevelingen te komen op basis van drie thematische werksporen gericht op (1)aanbod, (2)kwaliteit en (3)monitoring. Binnen het werkspoor kwaliteit werd een traject aangekondigd waarin zou worden onderzocht of een uniform kotlabel kan worden ingevoerd. Momenteel kiezen de studentensteden en hogere onderwijsinstellingen zelf of ze een kotlabel invoeren. Ze bepalen ook zelf de voorwaarden voor dat label. Dat maakt het voor studenten en hun ouders weinig transparant om koten met elkaar te vergelijken.
In de schoot van het Overlegplatform Private Huur – Studentenhuisvesting, waarop studentensteden, hoger onderwijsinstellingen en de Vlaamse Vereniging voor Studenten aanwezig waren, werd consensus bereikt over een uniform kotlabel.

2. Daarnaast wordt met dit ontwerp van decreet de mogelijkheid gecreëerd voor de Vlaamse Regering om binnen de doelgroep van het geconventioneerd huurstelsel dat met het decreet van 21 april 2023[1] is ingevoerd, bijzondere doelgroepen af te bakenen tot wie de verhuurder zich kan richten. De Vlaamse Regering zal de bijzondere doelgroepen omschrijven. Alleen bepaalde verhuurders zullen van die mogelijkheid gebruik kunnen maken, namelijk de woonmaatschappijen, gemeenten, OCMW's, VZW's of instellingen van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of sociale ondernemingen voor zover ze erkend zijn volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of autonome gemeentebedrijven als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur. Ook wordt bepaald dat er bij de toewijzing van een geconventioneerde huurwoning rekening zal worden gehouden met de lokale binding die de Vlaamse Regering zal vaststellen voor zover de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt beslist heeft om die optionele voorrang toe te passen. Om deze maatregelen uit te voeren dienen ook de bepalingen m.b.t. de verwerking van de persoonsgegevens te worden aangepast.

Bovendien biedt het ontwerp van decreet gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden de mogelijkheid om binnen de contouren die de Vlaamse Regering bepaalt een gemeentelijk reglement op te stellen waarin de wijze van kandidaatstelling en de toewijzing van de geconventioneerde huurwoningen worden bepaald. In dat geval gebeurt de toewijzing niet op basis van een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling. Door in een facultatieve afwijking te voorzien op het Vlaamse toewijzingskader kan effectief worden ingespeeld op de lokale noden en kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden. Als geen gemeentelijke regelement van toepassing is, is de verhuurder gehouden te verhuren na een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling.

Het gemeentelijk reglement komt, overeenkomstig ontworpen artikel 5.52/3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, tot stand in overleg met de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband met de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Bij de totstandkoming van het gemeentelijk reglement wordt in een vernietigingstoezicht voorzien. Zo dient de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband het opgemaakte gemeentelijk reglement, samen met het administratief dossier (waaronder adviezen, opmerkingen van relevante actoren, enzovoort) voor te leggen aan de Vlaamse Regering. Deze laatste kan het gemeentelijk reglement vernietigen als het strijdig is met de wetten of decreten of met het algemeen belang. Deze controle ziet er aldus op toe dat het gemeentelijk reglement geen ongeoorloofde discriminaties in de hand werkt.

3. Vervolgens voert het ontwerp van decreet enkele juridisch-technische aanpassingen aan de Vlaamse Codex Wonen door.

---

[1] Decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

4. Tot slot wijzigt het ontwerp van decreet het Energiedecreet. In de eerste plaats wordt een decretale grondslag voor gegevensuitwisseling tussen de energiehuizen en het agentschap Wonen in Vlaanderen gecreëerd, omdat het agentschap in het kader van aanvragen rond subsidie voor geconventioneerde verhuur moet kunnen nagaan of de aanvrager al genoten heeft van de Mijn Verbouwlening.
In de tweede plaats wordt doorheen het Energiedecreet de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen aangepast naar Wonen in Vlaanderen, de naam van het agentschap sinds 1 januari 2023.

B. Inhoud

Probleemstelling en omgevingsanalyse studentenhuisvesting

5. Op grond van artikel 6, §1, IV, 1°, van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen is het Vlaamse Gewest bevoegd voor huisvesting. De gemeenten zijn dan weer verantwoordelijk voor de zaken van gemeentelijk belang op basis van artikel 41, eerste lid en 162, tweede lid, 2° van de Grondwet en artikel 2, §2 van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur. Volgens het beginsel van de lokale autonomie kunnen gemeenten zich dus elke aangelegenheid toe-eigenen als zij menen dat het tot hun belang behoort, zonder daarbij evenwel afbreuk te doen aan de hiërarchie der normen. Wanneer het Vlaams gewest een aangelegenheid regelt die onder zijn bevoegdheid valt, moeten de gemeenten die regels in acht nemen bij de uitoefening van hun bevoegdheid in diezelfde aangelegenheid. Aldus kan een bepaalde aangelegenheid aan de bevoegdheidssfeer van de gemeenten worden onttrokken, ook impliciet, indien de wet en de op grond van de wet vastgestelde uitvoeringsbesluiten een op zichzelf staand gedetailleerd en systematisch uitgewerkt geheel vormen, waaruit blijkt dat de hogere overheid zich de regeling van de betrokken aangelegenheid voorbehouden heeft.[2]

Het Vlaamse Gewest heeft op het vlak van woningkwaliteitsbewaking zijn bevoegdheid volledig uitgeput. Er is een lijst van minimale woningkwaliteitsnormen[3] vastgelegd en het conformiteitsattest[4] is het officieel document dat aantoont dat een woning aan die normen voldoet. Gemeenten kunnen geen bijkomende voorwaarden opleggen voor het verkrijgen van een conformiteitsattest, aangezien (de afgifte van) het conformiteitsattest zelf reeds op gewestelijk niveau werd geregeld.

Voor gemeenten blijft alleen de ruimte over zoals voorzien in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen. De gemeenteraad kan bij verordening[5] onder meer:

1) het conformiteitsattest verplicht stellen en bepalen dat zolang niet aan die verplichting is voldaan, een jaarlijks terugkerende verplichting wordt opgelegd om dat attest aan te vragen;
2) strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers opleggen dan vastgesteld door de Vlaamse Regering;
3) het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning onderwerpen met het oog op de naleving van de normen, vermeld in punt 2 (de zogenaamde verhuurvergunning);
4) opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld worden voor de huisvesting van hetzij studenten, hetzij niet-studenten. De gemeenteraad kan eveneens opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw exclusief verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld mogen worden voor de huisvesting van arbeidskrachten.

---

[2] Zie bv. RvS 12 maart 2002, nr.104.577; RvS 30 april 2002, nr. 106.211, Algoet.
[3] Art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen.
[4] Art. 3.6 Vlaamse Codex Wonen.
[5] Gemeentelijke verordeningen die toepassing maken van de mogelijkheden voorzien in artikel 3.2, eerste lid Vlaamse Codex Wonen, zijn onderworpen aan een adviesverplichting bij het agentschap Wonen in Vlaanderen.

6. Verschillende lokale besturen hebben in het kader van studentenhuisvesting gebruik gemaakt van de ruimte die artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen biedt. Gent beschikt bijvoorbeeld over een kamerreglement, waarin strengere normen voor kamers werden vastgesteld.[6] Of een kamer daaraan voldoet, is zichtbaar op de website www.kotatgent.be. Die website is een database voor de beschikbare koten in Gent en wordt beheerd door de stad Gent zelf.

Tegelijk worden ook andere instrumenten ingezet om enig zicht en controle te hebben over studentenhuisvesting. Er zijn studentensteden die werken met een kotlabel. Andere werken met een uitbatingsvergunning.

7. Leuven en Antwerpen zijn steden die werken met een kotlabel. Het hebben van een kotlabel is er niet verplicht. Het kotlabel wordt er opgevat als een communicatief instrument richting de student om de transparantie over het aanbod aan studentenhuisvesting te vergroten. Het kotlabel focust in sommige gevallen enkel op kwaliteits- en veiligheidsnormen of voert nog extra voorwaarden toe met betrekking tot het beheer en exploitatie van de studentenwoning. In wat volgt worden de krachtlijnen toegelicht.

a. Antwerpen[7]

Het Antwerpse kotlabel wordt toegekend door de stad zelf. De woning moet voldoen aan woningkwaliteitsnormen en brandveiligheid, maar de stad controleert ook enkele stedenbouwkundige aspecten. De stad voert op eigen initiatief onderzoeken uit, maar verhuurders kunnen ook zelf een aanvraag doen.
Een pand kan drie mogelijke labels krijgen: groen, blauw of rood. Groen betekent dat de eigenaar voor dat pand een label heeft verkregen. Blauw wil zeggen dat de eigenaar wacht op controle of dat hij nog enkele herstellingen moet uitvoeren om het label te verkrijgen. Rood betekent dat het attest niet werd afgegeven, omdat het pand niet voldoet aan de vereisten.
De labels zijn alleen online zichtbaar op de website www.kotweb.be, waar de Antwerpse koten online te raadplegen zijn. De website is een structurele samenwerking tussen de stad, alle hoger onderwijsinstellingen en STAN (Student & Antwerp).

b. Leuven[8]

Het Leuvens kotlabel is het resultaat van een samenwerking tussen de stad Leuven en de KU Leuven. Het label zelf wordt evenwel uitgereikt door de huisvestingsdienst van de KU Leuven en niet door de stad zelf. Er zijn twee varianten van het kotlabel. Het blauwe label geeft aan dat een pand is opgenomen in de kotendatabase van de KU Leuven, www.kotwijs.be en dat het werd goedgekeurd door de huisvestingsdienst. Met een blauw label kan vervolgens een groen kotlabel worden aangevraagd. Daarvoor zal de stad zelf een onderzoek uitvoeren op het vlak van woningkwaliteit, brandveiligheid, stedenbouw, parkeer- en fietsstaanplaatsen, binnennummering, belasting tweede verblijven en het EPC. De stad bezorgt vervolgens een verslag, waarna de huisvestingsdienst een groen label uitreikt. Het groene label geeft dus weer dat zowel de criteria van de stad, als van de universiteit zijn gegarandeerd, terwijl het blauwe kotlabel enkel de kwaliteitsnormen van de universiteit garandeert. De reden voor dit bijzondere systeem is gelegen in de ontstaansgeschiedenis: bij de invoering van het kotlabel beschikte KU Leuven reeds over de database Kotwijs, waarin alleen koten waren opgenomen die al door de KU Leuven gecontroleerd zijn. De invoering van een extra, blauw kotlabel,

[6] Politiereglement op de kamerwoningen van 23 februari 2015: https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Politieverordening%20kamerwoningen.pdf
[7] https://www.antwerpen.be/product/groen-kwaliteitslabel-voor-studentenkoten
[8] https://www.kuleuven.be/stuvo/kot/pdf/hvd/kotlabelreglement.pdf

zorgde ervoor dat verhuurders die wel al in Kotwijs waren opgenomen, maar nog wachtten op een controle van de stad Leuven, al een kwaliteitslabel ontvingen.

De labels worden niet alleen online weergegeven, maar worden ook fysiek op de panden zelf aangebracht.

KU Leuven legt andere accenten dan de stad en focust op student- en contractvriendelijkheid van de verhuurder. Hierbij een opsomming van de aspecten die zij controleren:

1) Contractkwaliteit
   - De huurovereenkomst is opgesteld in overeenstemming met titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet.
   - Er zijn geen bijzondere clausules opgenomen die de huurder in een kwetsbare positie plaatsen t.o.v. de verhuurder.
   - De bemiddelingsclausule van de Huisvestingsdienst KU Leuven is opgenomen. Dit laatste betekent dat de huurder en verhuurder zich ertoe verbinden om elk geschil over het huurcontract voor te leggen aan de studentenhuisvestingsdienst.

2) Studentvriendelijkheid
   - De verhuurder handelt financieel correct, bv. huurwaarborg correct en op eigen initiatief terugbetaald.
   - De verhuurder communiceert op een goede en correcte manier naar studenten en Stuvo, bv. tijdig op de hoogte brengen van werken die verhuurder uit zal voeren.
   - De verhuurder werkt transparant, bv. informeren als verhuurder op vakantie gaat, bij wie de student-huurders in de tussentijd terecht kunnen.
   - De verhuurder gaat met respect om met zijn huurder, bv. privacy respecteren, geen grof taalgebruik en niet roepen.
   - De verhuurder heeft aandacht voor de eigenheid en het speciaal statuut van de student, bv. voor internationale studenten een vertaling van het contract voorzien, geen herstellingswerken of plaatsbezoeken tijdens blok, geen gemixte verhuring (werk – en studenten), begeleiden kotstudenten, kotvergadering organiseren, regels sorteren uitleggen aan internationale studenten, …
   - De verhuurder leeft de non-discriminatie wetgeving na, bv. geen grensoverschrijdend gedrag, verhuren aan iedere student.

8. Mechelen en Kortrijk zijn steden die werken met een uitbatingsvergunning. Het kotlabel is er de veruitwendiging van de vergunning.

In 2017 besliste de stad Mechelen[9] dat verhuurders voortaan over een uitbatingsvergunning moeten beschikken alvorens ze tot het verhuren van een studentenkamer, studentenstudio of domiciliekamer kunnen overgaan. De stad stelde daarbij dat ze geen nieuwe wetgeving opstelde, maar alle regelgevingen in één regelgeving bundelde waar, bij naleving ervan, een uitbatingsvergunning wordt uitgereikt. Om een uitbatingsvergunning te verkrijgen, worden volgende vereisten gecontroleerd:
1) woningkwaliteitsnormen;
2) brandveiligheidsnormen;
3) stedenbouwkundige regels (VCRO en Stedenbouwkundige Verordening Mechelen).
De uitbatingsvergunning is in principe vijf jaar geldig. De stad levert naast de uitbatingsvergunning een label af dat het voor huurders duidelijk moet maken dat

[9] Art. 215/15-215/29 Algemene Bestuurlijke Politieverordening stad Mechelen: https://www.mechelen.be/abp-mechelen-pdf

de kamer of studio in het bezit is van een geldige uitbatingsvergunning. Bij stopzetting van de uitbating wordt de vergunning ingetrokken. De vergunning legt verder geen verplichtingen op in verband met het beheer en de organisatie van het pand.

Kortrijk[10] heeft sinds lang een algemene vergunningsplicht voor kamerwoningen. De voorwaarden voor het verkrijgen van de vergunning zijn gelijkaardig als die van Mechelen, maar met toevoeging van het bewijs van 'goed zedelijk gedrag'. Daarnaast mag de kamerwoning uitsluitend verhuurd worden als studentenhuis, zodra één van de huurders een student is. Alle andere huurders moeten dan ook student zijn. De uitbatingsvergunning is gekoppeld aan een label (driesterrensysteem), dat verplicht zichtbaar aan de gevel moet worden gehangen en geldig is voor tien jaar. In Kortrijk slaat de uitbatingsvergunning enkel op kamerwoningen. Er wordt geen vermelding gemaakt van studio's of studentenappartementen.

Tot op heden zijn er aan de minister 28 kamerreglementen ter goedkeuring voorgelegd (sinds 9 juni 2023 geldt er slechts een adviesverplichting), waarvan 25 gemeenten werken met het systeem van een uitbatingsvergunning. Die vergunningen omvatten doorgaans het conformiteitsattest, het brandweerattest en de vergunde toestand. Sommige gemeenten gaan verder en nemen ook de eigen strengere kwaliteitsnormen voor kamers op, vereisen keuringsattesten en voorzien enkele beheersaspecten.

9. Het Steunpunt Wonen rondde in 2023 een onderzoek af naar het aanbodbeleid rond studentenhuisvesting. Als tweede belangrijkste aanbeveling naar het Vlaamse niveau stelden de onderzoekers dat een uitbatingsvergunning een antwoord zou kunnen bieden op verschillende knelpunten, *maar dat in grotere steden er momenteel terughoudendheid bestaat om dit instrument in te zetten wegens vrees voor legale repercussies. De Vlaamse overheid zou hier een rol in kunnen spelen, door een wettelijk kader te maken voor uitbatingsvergunningen (in de context van studentenhuisvesting), te onderzoeken wat juridisch mogelijk is met het instrument en door te onderzoeken hoe deze eventueel ingezet zouden kunnen worden in functie van monitoring van studentenhuisvesting en handhaving van het illegitiem bewonen van woningen bedoeld voor gezinnen door studenten*.[11]

Met een verwijzing naar 'legale repercussies' doelen de onderzoekers op het feit dat de grondslag voor een dergelijke uitbatingsvergunning momenteel onduidelijk is. In de meeste steden wordt het bestaan van een kotlabel of uitbatingsvergunning ingegeven om de kwaliteit en veiligheid van de studentenkoten te waarborgen. Gelet op wat hoger werd aangegeven over de bevoegdheidsverdeling en het feit dat de bevoegdheid van de gemeenten zich op het vlak van woningkwaliteit beperkt tot hetgeen is voorzien in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen, kan een uitbatingsvergunning niet integraal op artikel 3.2 van de voormelde codex gebaseerd zijn. Als een reglement inzake een uitbatingsvergunning voorheen werd voorgelegd aan de minister van wonen, werden enkel de aspecten die op grond van artikel 3.2. Vlaamse Codex Wonen werden ontwikkeld, aan het goedkeuringstoezicht onderworpen. De minister sprak zich niet uit over de wettigheid van de andere aspecten van het reglement, aangezien het daarvoor geen steun vindt in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen.

---

[10] Art. 197-202 Algemene Politieverordening Stad Kortrijk: https://www.kortrijk.be/sites/kortrijk/files/2018-12/politieverordening02072018.pdf

[11] J. Sansen, M. Vermander en A. Dresler, *Studentenhuisvesting. Een analyse van het Vlaamse aanbodbeleid*, Leuven: Steunpunt Wonen, 2023, 55.

Beleidsmaatregelen en doelstelling studentenhuisvesting

De krachtlijnen van het label zijn als volgt:

1) Een gemeente kan ervoor kiezen om aan studentenhuisvesting het Vlaams kotlabel toe te kennen. Een gemeente is daar geenszins toe verplicht.
2) Het kotlabel geeft weer dat volgende normen werden nageleefd:
    a. De woningkwaliteitsnormen, waarvan de naleving blijkt uit een conformiteitsattest, en in voorkomend geval, de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers die een gemeente heeft opgelegd, waarvan de naleving kan blijken uit een bewijs van de gemeente;
    b. De brandveiligheidsnormen, waarvan de conformiteit is terug te vinden in een brandweerattest of een attest van een brandtoezichter die werd aangewezen door de burgermeester;
    c. het aantal woongelegenheden is vergund of vergund geacht conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.
3) Om de uniformiteit te bewaren zullen gemeenten geen bijkomende vereisten voor de uitreiking of weigering van het Vlaams kotlabel kunnen vaststellen. Zodra bewezen is dat aan de normen, vermeld onder punt 2) is voldaan, moet het kotlabel worden uitgereikt.
4) De gemeente kan ervoor kiezen om het kotlabel op haar grondgebied te verplichten.
5) Los van het Vlaams kotlabel zou een gemeente ervoor kunnen kiezen om extra aspecten te controleren. Die aspecten kunnen weliswaar geen deel uitmaken van het kotlabel en staan de uitreiking ervan dus niet in de weg, maar de gemeente kan er wel op een sensibiliserende manier mee aan de slag.

Een Vlaams kotlabel zal bijdragen tot een verbetering van het kwalitatief aanbod. Het feit dat een studentenkot kwalitatief en veilig is, kan uiteraard reeds aangetoond worden met het conformiteitsattest. Een uniform kotlabel zou dit evenwel kunnen versterken, doordat het label een eerder communicatief instrument is waarmee studenten op een eenvoudige manier bereikt worden en in staat worden gesteld een geïnformeerde keuze te maken. Enkele steden en hoger onderwijsinstellingen werken reeds met een label, maar de verscheidenheid maakt het moeilijker om te begrijpen waar het label voor staat. Het gebrek aan uniformiteit kan leiden tot verwarring bij studenten en hun ouders. De verspreiding van het kotlabel kan ook versneld gebeuren dankzij grotere, professionele spelers die actief zijn op de studentenhuisvestingsmarkt. Zij zullen sneller geneigd zijn om een label aan te vragen en kunnen de implementatie en bekendheid ondersteunen.

In de tweede plaats kan een kotlabel bijdragen tot monitoring van het aanbod aan studentenhuisvesting. Tot op heden ontbreekt een dergelijk overzicht, hetgeen een goede inschatting van toekomstige noden onmogelijk maakt. Monitoring is essentieel om vraag en aanbod goed op elkaar te laten afstemmen. Het gaat daarbij niet louter om een kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod, maar om een kwalitatieve afstemming, zodat het aanbod beantwoordt aan de concrete vraag. De uitreiking van kotlabels kan bijdragen aan het creëren van een overzicht van het bestaande aanbod. Dat beeld is logischerwijze accurater als het kotlabel verplicht zou zijn. De decreetgever kiest er evenwel voor om het kotlabel zelf niet te verplichten, maar gemeenten zelf de keuzemogelijkheid te geven om te werken met het kotlabel en om het kotlabel al dan niet te verplichten. In plaats van een algemene verplichting om het kotlabel te hebben, zal worden gewerkt met een meldingsplicht.

Tot slot zou een kotlabel ook studentificatie kunnen tegengaan. Studentificatie wordt omschreven als een proces waarbij bestaande particuliere huurwoningen of eengezinswoningen die door de eigenaar worden bewoond, door eigenaars, investeerders en projectontwikkelaars omgevormd worden tot

studentenhuisvesting.[12] De studentenhuisvestingsmarkt treedt daarbij in concurrentie met de residentiële vastgoedmarkt. Een kotlabel zou, afhankelijk van de invulling, alleen kunnen worden afgeleverd voor die panden die effectief bedoeld zijn voor de huisvesting van studenten. De woningtypes die niet in aanmerking komen, zouden opnieuw vrijkomen voor klassieke gezinnen.

Impactanalyse studentenhuisvesting

Maatschappelijke impact – JoKER

a) *Situering en doelstelling*

Het ontwerp van decreet heeft een impact op de leefwereld van jongeren jonger dan 25 jaar. Elk jaar weer trekken duizenden studenten naar een andere stad om daar aan een universiteit of hogeschool een studie aan te vangen of verder te zetten. Velen van hen huren een kot dichtbij een onderwijsinstelling. Studentenhuisvesting vormt daarbij een belangrijk aspect om de toegang tot hoger onderwijs te verbeteren, zeker sinds de democratisering van het hoger onderwijs. Studentenhuisvesting bevindt zich daarbij op het kruispunt van het recht op onderwijs en het recht op huisvesting. Artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen stelt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen en onderschrijft onder meer het belang van een aangepaste woning, van goede kwaliteit. Ook studentenhuisvesting moet daarbij voldoen aan minimale kwaliteitsvereisten. Even belangrijk als het vinden van een kot, is dus het vinden van een veilig en leefbaar kot. Dat een woning of een kamer voldoet aan de decretale vereisten en normen, kan blijken uit een conformiteitsattest. De meeste studentensteden werken bovendien met een kwaliteitslabel om een aanduiding te geven over de veiligheid en bewoonbaarheid van de desbetreffende studentenwoning. De inhoud van die labels verschilt echter van stad tot stad[13], waardoor meermaals de vraag naar meer uniformiteit is gerezen.

In 2020 werd in het Vlaams Parlement herhaaldelijk gewezen of het feit dat verschillende studentensteden een verschillend kwaliteitslabel gebruiken om de kwaliteit van studentenkamers aan te duiden. De vraag rees of de minister het niet aangewezen vond om hierin meer eenvormigheid te creëren.[14] Het stroomlijnen van die gemeentelijke labels werd daarbij nuttig bevonden, op voorwaarde weliswaar dat de studentensteden dat zelf wilden. Er werd aangegeven dat het Overlegplatform –Private Huur – Studentenhuisvesting daarin een faciliterende rol kon opnemen. Uit een eerste bespreking op dat overlegplatform bleek alvast dat er een zekere bereidheid was om te bekijken hoe een kotlabel uniform kon ingevoerd worden.

Een Vlaams kotlabel maakte tegelijk ook een actiepunt uit van de Vlaamse Vereniging voor Studenten. In een standpunt rond studentenhuisvesting bracht ze in 2022 25 aanbevelingen naar buiten, waaronder de invoering van een Vlaams kotlabel: "*Momenteel hebben quasi alle Vlaamse hogeronderwijsinstellingen aparte, eigen kotlabels. Te verwijzen valt naar het blauwe en groene kotlabel in Leuven, de kotlabels in Antwerpen en de kotlabels en conformiteitsbewijzen die men in andere studentensteden hanteert. Het is voor studenten erg moeilijk deze labels te vergelijken tussen studentensteden. Het gebrek aan uniformiteit zorgt ons inziens voor onnodige verwarring bij studenten en hun ouders.*".[15]

---

[12] Y. Rifaad, J. Sansen en M. Ryckewaert, *Studentenhuisvesting. Een verkenning van buitenlandse praktijkvoorbeelden*, Leuven: Steunpunt Wonen, 2021, 12.
[13] Zie voor een overzicht randnr. 7 en 8 van de memorie.
[14] *Vr. en Antw.* Vl.Parl., Vr. nr. 340, 2 juni 2020 (K. SCHRYVERS); *Vr. en Antw.* Vl.Parl., Vr. nr. 452, 14 augustus 2020 (K. SCHRYVERS).
[15] https://drive.google.com/file/d/18IzrYUhljKFSjruVGNpjYADQTMl8x6Iu/view

Op 22 juni 2022 organiseerde minister van Wonen, Matthias Diependaele, een open dialoog met vertegenwoordigers van studentensteden, hoger onderwijsinstellingen, studenten en private spelers om de huidige situatie op de studentenhuisvestingsmarkt te bespreken. De bespreking bracht een reeks aandachtspunten en knelpunten naar voren, alsook de intentie om samen met relevante instanties en actoren uitwerking te geven aan een uniform en gedragen plan van aanpak. In het plan van aanpak werd ook een traject aangekondigd waarin zou worden onderzocht of een uniform kotlabel kan worden ingevoerd.

b) Doelgroep

De invoering van een uniform kotlabel moet vooral tegemoetkomen aan verzuchtingen van studenten en hun ouders. Door de verschillende lokale instrumenten die bovendien een verschillende inhoud hebben, is het voor studenten die op zoek zijn naar een kot, niet evident om te weten waar een label in een bepaalde stad voor staat.

c) Analyse van de effecten

Zoals reeds is toegelicht onder 'Beleidsmaatregel en doelstellingen' kan een (Vlaams) kotlabel meerdere effecten hebben, die afhankelijk van de specifieke uitwerking een sterke of minder sterke werking hebben.

In de eerste plaats kan een (Vlaams) kotlabel een bijdrage leveren tot het verbeteren van het kwalitatief aanbod. Het feit dat een studentenkot kwalitatief en veilig is, kan uiteraard nu al worden aangetoond met het conformiteitsattest, maar dat is een eerder juridisch instrument waaruit de conformiteit met de minimale woningkwaliteitsvereisten blijkt. Uit het Overlegplatform Private Huur Studentenhuisvesting komt naar voren dat het bestaan van het conformiteitsattest, misschien mede door de naam ervan, minder ingeburgerd is bij studenten en hun ouders. Een kotlabel is daarentegen opgevat als een communicatief instrument waarmee studenten op een laagdrempelige manier geïnformeerd kunnen worden over bepaalde aspecten van het pand (of de verhuurder), zodat ze een geïnformeerde keuze kunnen maken.
Tot op heden (nuloptie) maken de verschillende kotlabels het evenwel moeilijk om te begrijpen waar het label voor staat. Het gebrek aan uniformiteit kan leiden tot verwarring bij studenten en hun ouders. In de gekozen beleidsoptie valt dat bezwaar volledig weg.

In de tweede plaats kan een kotlabel bijdragen tot monitoring van het aanbod aan studentenhuisvesting. Tot op heden ontbreekt een dergelijk overzicht, hetgeen een goede inschatting van toekomstige noden onmogelijk maakt. Monitoring is essentieel om vraag en aanbod goed op elkaar te laten afstemmen. De uitreiking van kotlabels kan bijdragen aan het creëren van een overzicht van het bestaande aanbod.
Doordat de huidige kotlabel doorgaans niet verplicht zijn, geeft het echter een beperkt zicht op het totale aanbod.[16] Bovendien vereist deze doelstelling dat de lokale besturen eenzelfde invulling aan het begrip 'studentenhuisvesting' geven. Tot slot is ook een eenvormige invulling van het kotlabel van belang: als een lokaal bestuur er niet voor kiest om de stedenbouwkundige toestand op te nemen, kan het zijn dat er een label wordt toegekend en het pand wordt aangemerkt als studentenhuisvesting, terwijl het daarvoor niet vergund kan zijn. Die laatste twee bezwaren worden weggewerkt met de gekozen beleidsmaatregel. De decreetgever kiest er weliswaar niet voor om het kotlabel te verplichten, maar gemeenten zelf de keuzemogelijkheid te geven om te werken met het kotlabel en om het kotlabel

[16] J. SANSEN, M. VERMANDER en A. DRESLER, *Studentenhuisvesting. Een analyse van het Vlaamse aanbodbeleid*, Leuven: Steunpunt Wonen, 2023, 44.

al dan niet te verplichten. In plaats van een algemene verplichting om het kotlabel te hebben zal worden gewerkt met een meldingsplicht.

Tot slot zou een kotlabel ook studentificatie kunnen tegengaan. Studentificatie wordt omschreven als een proces waarbij bestaande particuliere huurwoningen of eengezinswoningen die door de eigenaar worden bewoond, door eigenaars, investeerders en projectontwikkelaars omgevormd worden tot studentenhuisvesting. De studentenhuisvestingsmarkt treedt daarbij in concurrentie met de residentiële vastgoedmarkt. Een kotlabel zou, afhankelijk van de invulling, alleen kunnen worden afgeleverd voor die panden die effectief bedoeld zijn voor de huisvesting van studenten. De woningtypes die niet in aanmerking komen zouden opnieuw vrijkomen voor klassieke gezinnen.

d) Uitvoering, monitoring en evaluatie

Voor de verwerking van het kotlabel door de lokale besturen, wordt ervoor gekozen om het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK), het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit van het agentschap Wonen in Vlaanderen dat ook ter beschikking gesteld wordt van de lokale besturen, uit te breiden met het kotlabel. Dit garandeert een uniforme verwerking van de aanvragen. Een dergelijke werkwijze vereenvoudigt de latere dataontsluiting. Het is immers cruciaal dat de data over uitgereikte kotlabels publiek toegankelijk is. Vandaar wordt met dit ontwerp van decreet al voorzien dat volgende data zal kunnen worden geraadpleegd:

- Waar zich studentenhuisvesting bevindt;
- het feit of er een kotlabel voorhanden is;
- wat de geldigheidsduur van het kotlabel is;
- het feit dat er een kotlabel werd aangevraagd, maar de aanvraag werd geweigerd, omdat niet aan de voorwaarden ervan is voldaan;
- het feit dat er een kotlabel werd aangevraagd, maar de behandeling nog lopende is.

Hoe de dataonsluiting precies zal gebeuren (eventueel via een aparte website), zal worden bepaald door onder meer rekening te houden met de behoeften van de burger. Daartoe zal nog een voortraject worden opgestart.

Wat de evaluatie van de maatregelen in het ontwerp betreft, worden er geen concrete mijlpalen of specifieke doelstellingen vooropgesteld. Idealiter beschikt elk kot over een kotlabel, maar dat is weinig realistisch gelet op de controlecapaciteit van de lokale besturen. Dankzij een eenvormige verwerking van de aanvragen van kotlabels en de meldingen, kan er wel steeds gemonitord worden.

e) Participatie van jongeren

De Vlaamse Vereniging van Studenten (VVS) behartigt de belangen van elke student die studeert aan een hogeschool of universiteit in de Vlaamse Gemeenschap en is dan ook de officiële vertegenwoordiger van studenten in Vlaanderen en Brussel. De VVS werd doorheen het traject betrokken: zij was aanwezig op de open dialoog die minister Matthias Diependaele in 2022 organiseerde, zij wordt uitgenodigd voor het Overlegplatform Private Huur Studentenhuisvesting en was ook in het bijzonder aanwezig op de overlegmomenten over het kotlabel.

Budgettaire impact

Het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK), het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen dat ook ter beschikking gesteld wordt van de lokale besturen, moet aangepast worden aan de voorgestelde wijzigingen, zodat lokale besturen de aanvragen in VLOK kunnen behandelen, maar ook eigenaars op termijn een aanvraag via VLOK kunnen doen. Er werd hiervoor een high level-raming uitgevoerd met onderstaand resultaat.

Voor de ontwikkeling van het Leuvens kotlabel in VLOK sloot het agentschap Wonen in Vlaanderen reeds een samenwerkingsovereenkomst met de stad Leuven af. Daarin is bepaald dat de stad Leuven die ontwikkeling financiert, al is tegelijk in de mogelijkheid voorzien dat de stad vergoed moet worden zodra de ontwikkelde functionaliteiten ook op Vlaams niveau zouden worden aangeboden. Aangezien met dit ontwerp van de decreet ervoor wordt gekozen om de kotlabelfunctionaliteit geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen van alle gemeenten en steden in Vlaanderen, is er op grond van de samenwerkingsovereenkomst aan de stad Leuven een vergoeding verschuldigd van 163K.

De specifieke uitwerking van het uniform kotlabel in dit ontwerp van decreet heeft evenwel tot gevolg dat er nog een aantal extra functionaliteiten ontwikkeld zullen moeten worden, die momenteel nog niet voorzien zijn in de huidige VLOK-applicatie. De ontwikkeling van die bijkomende functionaliteiten wordt high level als volgt geraamd:

- er moet in een specifieke meldingsplicht voorzien worden voor studentenhuisvesting (147K) en de communicatie met de klant (405 K) moet digitaal kunnen gebeuren, eventueel via een QR code (16,2K);
- er moet een ontsluiting van het kotlabel mogelijk zijn via een uitbreiding van de publieke geoservices (10K) en een (afzonderlijke) website (201 K). Het is de bedoeling om de strategie inzake de ontsluiting van het kotlabel af te stemmen met mogelijke afnemers zoals de woningpas, Geopunt, het vastgoedinformatieplatform en om de digitale communicatie af te stemmen op de behoeften van de burger.

Bovenstaande bedragen zijn een high level-raming en onder voorbehoud van verduidelijking van de gewenste functionaliteiten, hetgeen zal gebeuren via een voortraject dat wordt opgestart in september 2023. Dat voortraject zal leiden tot een meer gedetailleerde analyse van de noodzakelijke aanpassingen, die nodig zijn om de communicatie met de aanvrager vlot te laten verlopen.

Het voorlopig geraamde bedrag van 944 k euro zal desgevallend gecompenseerd worden vanuit de kredieten Wonen naar het e-gov-budget op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT.

De Inspectie van Financiën heeft een gunstig advies verleend op 20 juni 2023.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 3 juli 2023.

<u>Bestuurlijke impact op de lokale besturen</u>

De bepalingen uit dit ontwerp van decreet die betrekking hebben op het uniform kotlabel, hebben onmiskenbaar een impact op de lokale besturen, ongeacht of ze reeds in een kotlabel of uitbatingsvergunning voorzien. Met de invoering van een uniform kotlabel voorziet het Vlaams Gewest een op zichzelf staand gedetailleerd en systematisch uitgewerkt geheel, waarmee ze de regeling van de betrokken aangelegenheid voorbehoudt en tegelijk onttrekt aan de bevoegdheidssfeer van de gemeenten.

De maatregel maakt het voor de gemeenten niet verplicht om een kotlabel uit te reiken. Als gemeenten het kotlabel wensen uit te reiken, moeten ze daar expliciet voor kiezen door een verordening aan te nemen. Daarmee wordt vermeden dat gemeenten die vandaag niet met het systeem werken en dat ook niet van plan zijn, gedwongen kunnen worden om een kotlabel af te leveren. Tegelijk kunnen de gemeenten er ook voor kiezen om het kotlabel op hun grondgebied te verplichten. Het verplicht kotlabel fungeert dan als een uitbatingsvergunning.
Als een gemeente ervoor opteert om geen Vlaams kotlabel uit te reiken, betekent dat ook dat ze geen ander label kan aanbieden, dat een combinatie inhoudt van

normen die het Vlaams kotlabel omvat en andere aspecten. Die werkwijze zou immers de *ratio legis* volledig omzeilen. Gemeenten zijn met andere woorden niet verplicht om een uniform kotlabel aan te bieden, maar zodra ze wensen te werken met een label, zal het Vlaams label het uitgangspunt zijn. Daarnaast bepaalt de ontworpen regeling wat het kotlabel weergeeft, namelijk welke normen voldaan moeten zijn om een kotlabel te kunnen krijgen. Gemeenten beschikken niet over de bevoegdheid om die voorwaarden te schrappen of aan te vullen met andere aspecten. Het zou immers de doelstelling van de maatregel, namelijk uniformiteit aanbrengen in kotlabels, ondergraven als de lokale besturen het Vlaams kotlabel kunnen moduleren of kunnen beslissen om niet te werken met het Vlaams label, maar om een eigen label uit te werken.

Er wordt evenwel rekening mee gehouden dat sommige lokale besturen tot op heden een specifiek beleid voeren ten aanzien van studentenhuisvesting en meer aspecten controleren, dan diegene die weerhouden zijn voor het Vlaams kotlabel. Daarom blijft het voor de gemeenten, die een Vlaams kotlabel toekennen of verplichten, mogelijk om extra aspecten (zoals EPC, belasting op tweede verblijven of beheersaspecten) op te leggen. Die extra aspecten staan de toekenning van het kotlabel niet in weg, - zoals gezegd kunnen de gemeente het kotlabel niet moduleren -, maar de lokale besturen zijn gerechtigd die extra aspecten te handhaven. Ze beslissen dan ook zelf over de wijze waarop ze aan die controle bekendheid geven en hoe ze dat handhaven.

Tegelijk wordt de impact als beperkt ingeschat, ermee rekening houdend dat de meeste aspecten die tot op heden in een kotlabel of uitbatingsvergunning worden opgenomen, ondervangen worden door het uniform kotlabel:

- het conformiteitsattest;
- het brandweerattest;
- de vergunde toestand;
- de keuringsattesten kunnen deel uitmaken van de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers, die een gemeente kan opleggen.

Beheersaspecten die geen verband houden met bovenstaande elementen kunnen geen vereiste vormen voor een (verplicht) kotlabel. De gemeente blijft uiteraard vrij om die aspecten te controleren.

Samengevat biedt de ontworpen regeling de volgende mogelijkheden:

- Gemeente kiest niet voor de toepassing van het Vlaams kotlabel. Ze kan ook geen eigen label of uitbatingsvergunning in het leven roepen.
- Gemeente kiest voor de toepassing van het Vlaams kotlabel.
- Gemeente kiest voor de toepassing van het Vlaams kotlabel, maar controleert nog andere voorwaarden waaraan ze desgevallend nog bekendheid verleent.
- Gemeente verplicht het kotlabel en voorziet zo in een uitbatingsvergunning.
- Gemeente verplicht het kotlabel en voorziet zo in een uitbatingsvergunning, maar controleert nog andere voorwaarden. Die andere voorwaarden maken geen deel uit van het kotlabel of de uitbatingsvergunning.

De bepalingen uit dit ontwerp van decreet die betrekking hebben op de aanpassingen over de geconventioneerde verhuring, hebben een impact op de lokale besturen. Lokale besturen kunnen beslissen om de voorrang wegens lokale binding met de gemeente die de Vlaamse Regering zal vaststellen, toe te passen. Daartoe zal het lokale bestuur een beslissing moeten nemen en de beslissing aan Wonen in Vlaanderen bezorgen zodat bij de toewijzing van de geconventioneerde huurwoningen in die gemeente rekening kan worden gehouden met de geactiveerde voorrang.

Implementatie

Zoals reeds bij de budgettaire impact is aangegeven, wordt met het oog op dataverzameling en -ontsluiting werk gemaakt van een uniforme verwerking en toekenning van de aanvragen van een kotlabel binnen VLOK, het Vlaams Loket Woningkwaliteit. Als het behandelen van de aanvragen voor een kotlabel steeds via VLOK gebeurt, kan op een relatief eenvoudige manier alle informatie verzameld worden en doorstromen voor publicatie.

Voor het aspect van dataontsluiting zal een traject worden opgestart om de behoeften in kaart te brengen. Dit zal eveneens worden opgestart om alle behoeften rond de meldingsplicht in kaart te brengen.

C. Totstandkomingsprocedure

De bespreking en uitwerking van een uniform kotlabel werd in de eerste plaats georganiseerd in de schoot van het Overlegplatform Private Huur – Studentenhuisvesting, waarop studentensteden, hoger onderwijsinstellingen en de Vlaamse Vereniging voor Studenten aanwezig waren.

Op 12 september 2023 bracht de Vlaamse Toezichtcommissie advies nr. 2023/099 uit bij dit ontwerp van decreet. De Vlaamse Toezichtcommissie doet daarin de volgende aanbevelingen:

- Voor artikel 7 en 8 (intussen artikel 8 en 9) kan de verwerking van persoonsgegevens plaatsvinden op basis van de rechtvaardigingsgrond "taak van algemeen belang", waar het dossierbeheer betreft en het wordt aanbevolen om dit toe te voegen aan de memorie. Die suggestie wordt gevolgd.
- De decreetgever, de Vlaamse Regering en de verwerkingsverantwoordelijken moeten nagaan of het uitvoeren van een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling voor de verschillende gegevensstromen al dan niet noodzakelijk is. Dit vergt evenwel geen aanpassing van het ontwerp van decreet.
- De bewaartermijn van maximaal 7 jaar uit artikel 9.1.4, §4, is niet verantwoord in de memorie, zodat niet kan worden nagegaan of deze in overeenstemming is met de minimale gegevensverwerking. Ontwerpartikel 3 wijzigt echter artikel 9.1.4, §3, van het Energiedecreet, maar doet geen aanpassingen aan de reeds bepaalde bewaartermijn uit artikel 9.1.4, §4, van datzelfde decreet. Voor een verantwoording van die bewaartermijn moet dan ook gekeken worden naar de voorbereidende stukken van het decreet waarmee de bewaartermijn werd ingevoegd.
- Het ontwerp van decreet bevat geen bepalingen over de juistheid van de persoonsgegevens. De stellers van het ontwerp menen dat die verplichting voortvloeit uit de AVG zelf en geen aanpassingen aan het ontwerp van decreet behoeft
- Het ontwerp van decreet zou aangevuld moeten worden met een vermelding over de rechten van de betrokkenen en transparantie, zodat de burger goed geïnformeerd wordt over de verwerking van zijn persoonsgegevens en het voor de betrokkene duidelijk is wat zijn rechten zijn en tot wie hij zich moet richten voor de uitoefening van zijn rechten. Opnieuw is dit een verplichting die voortvloeit uit de AVG en niet hoeft te worden overgenomen in dit ontwerp van decreet.

Op 14 september 2023 liet de Gegevensbeschermingsautoriteit weten dat op de zitting van 8 september 2023 het Kenniscentrum van de Gegevensbeschermingsautoriteit besliste om voor het ontwerp van decreet te verwijzen naar het standaardadvies nr. 65/2023 van 24 maart 2023 betreffende de redactie van normatieve teksten. Dat advies leidt niet tot verdere aanpassingen van de tekst.

D. Bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

Dit ontwerp van decreet betreft een gewestaangelegenheid.

II. Toelichting bij de artikelen

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het Energiedecreet van 8 mei 2009

Artikel 2

Naar aanleiding van de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen die sinds 1 januari 2023 een feit is, werd de naam van het agentschap gewijzigd naar "Wonen in Vlaanderen". Met dit artikel wordt de definitie van het agentschap in het Energiedecreet aangepast.

Artikel 3

Artikel 9.1.4, §3, van het Energiedecreet regelt de doorgifte van persoonsgegevens van het Energiehuis naar het agentschap Wonen in Vlaanderen, maar voorziet in die doorgifte alleen in de uitvoering van bepaalde taken. Naar aanleiding van de invoering van het regime rond geconventioneerde verhuur zal worden bepaald dat een aanvrager of begunstigde van een subsidie voor geconventioneerde huur geen verbouwlening mag aangaan of zijn aangegaan (artikel 5.47/3, §1, eerste lid, 6° Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Opdat het agentschap Wonen in Vlaanderen die voorwaarde effectief kan controleren bij de aanvraag voor een subsidie wordt nu bepaald dat ook met het oog op die controle een doorgifte van informatie richting het agentschap mogelijk is. De verwerking is immers noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op het agentschap als verwerkingsverantwoordelijke rust (art. 6.1, c) AVG).

Tegelijk wordt in diezelfde paragraaf de verwijzing naar het agentschap "Wonen-Vlaanderen" telkens vervangen door "Wonen in Vlaanderen", aangezien dat de nieuwe naam van het agentschap is sinds 1 januari 2023.

Artikel 4

Naar aanleiding van de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen die sinds 1 januari 2023 een feit is, werd de naam van het agentschap gewijzigd naar "Wonen in Vlaanderen". Met dit artikel wordt de naam aangepast in het Energiedecreet.

Hoofdstuk 3. Wijziging van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017

Artikel 5

Met het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen werden de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren omgevormd tot woonmaatschappijen. Dit artikel past de terminologie daaraan aan.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 6

Artikel 1.3, §1, eerste lid, 66°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert het begrip woning als *"elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande"*. Voor de invulling van de bestemming wordt gekeken naar de feitelijke situatie met het oog op een ruime realisatie van het grondrecht op wonen. Voor het leegstandsbeleid, dat minder is ingegeven door het realiseren van dat grondrecht, kan die feitelijke beoordeling ongewenste effecten opleveren. Een pand dat voor de leegstand lange tijd feitelijk maar zonder vergunning als woning gebruikt is, zou dan immers niet langer als leegstaand kunnen worden aanzien, zodra er vaste bewoning is (zes opeenvolgende maanden of meer), ongeacht of de woning daartoe werd vergund en of een vergunning überhaupt mogelijk is. Omgekeerd, zou de verhuis van bewoners uit een woning die niet vergund is (bijvoorbeeld uit een woning die het gevolg is van een onvergunde opsplitsing) of waar geen permanente bewoning is toegestaan, dan tot gevolg hebben dat de onvergunde woning als leegstaande woning zou moeten worden opgenomen, en opnieuw als woning zou moeten worden gebruikt om uit het leegstandsregister geschrapt te kunnen worden. Om te vermijden dat leegstandsregistratie gebruik volgens onvergunde bestemmingen en typologieën in de hand werkt, wordt de definitie van woning, specifiek voor het leegstandsbeleid, bijgestuurd door een verwijzing naar de vergunningstoestand op te nemen.

Artikel 7

Dit artikel vult artikel 3.5, tweede lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Artikel 3.5, tweede lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft een delegatie aan de Vlaamse Regering om de procedure te bepalen voor de erkenning van de controleurs. Artikel 3.5, tweede lid, 3° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft een delegatie aan de Vlaamse Regering om de procedure en voorwaarden voor de schorsing en intrekking van die erkenning vast te stellen.

Door een vergetelheid is in artikel 3.5, tweede lid, 2° geen delegatie gegeven aan de Vlaamse Regering om ook de voorwaarden voor de erkenning te bepalen, zoals dit wel het geval is in artikel 3.5, tweede lid, 3°, voor de intrekking en de schorsing. Daarom wordt thans in artikel 3.5, tweede lid, punt 2°, toegevoegd dat de Vlaamse Regering ook de voorwaarden voor de erkenning kan bepalen.

Artikel 8

Aangezien zowel het verwerken van een aanvraag tot een kotlabel en de ontsluiting, als de uitvoering van een melding de verwerking van persoonsgegevens inhoudt, wordt de decretale bepaling die de gegevensverwerkingen in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen regelt, zijnde artikel 3.56, aangevuld. De bepalingen rond het kotlabel en de meldingsplicht zullen met artikel 9 van dit ontwerp van decreet namelijk aan boek 3 van de codex worden toegevoegd. De verwerkingen zijn noodzakelijk om te voldoen aan een taak van algemeen belang die op de lokale besturen en het agentschap als verwerkingsverantwoordelijken rust (art. 6.1, e) AVG).

Artikel 3.56, §1, van de Vlaamse Codex Wonen omschrijft de doelstelling voor het verwerken van persoonsgegevens. Aangezien de meldingsplicht en het kotlabel ruimer gaan dan het waarborgen van minimale woningkwaliteit, wordt de doelstelling uitgebreid.

Artikel 3.56, §2, van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt wie de verwerkingsverantwoordelijke is voor de verschillende verwerkingen die gebeuren naar aanleiding van de toepassing van boek 3. Voor het kotlabel zullen dit in eerste instantie de steden en gemeenten zijn, aangezien zij instaan voor de controle en

de toekenning van het label. Het agentschap Wonen in Vlaanderen zal evenwel in een volgende fase de data ontsluiten om de burgers te informeren. Voor die verwerkingen is het agentschap dan ook de verwerkingsverantwoordelijke.
Bij de implementatie van de meldingsplicht wordt ervoor gekozen dit op een eenvormige manier in VLOK te ontwikkelen (VLOK staat voor het Vlaams Loket Woningkwaliteit en is het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit van het agentschap Wonen in Vlaanderen dat ook ter beschikking gesteld wordt van de lokale besturen). Het agentschap Wonen in Vlaanderen zal dan ook de verwerkingsverantwoordelijke zijn.

Artikel 3.56, §4, van de Vlaamse Codex Wonen bevat de bewaartermijnen en wordt aangevuld. De persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van het kotlabel worden bijgehouden tot tien jaar nadat het kotlabel is vervallen of nadat de beslissing is genomen om geen kotlabel toe te kennen. In beide hypotheses zal het één van de onderliggende verplichtingen zijn die niet (langer) is vervuld. In het kader daarvan moet rekening worden gehouden met administratieve beroepsprocedures. Voor de meldingsplicht wordt de bewaartermijn op één jaar gezet vanaf de schrapping ervan. Hoelang een melding geldig zal zijn, bepaalt de Vlaamse Regering.

Artikel 9

Artikel 3.57 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 regelt de doorgifte van (persoons)gegevens die worden verwerkt in het kader van boek 3 rond de woningkwaliteitsbewaking. Dit artikel wordt op twee vlakken aangevuld.

In de eerste plaats wordt het artikel uitgebreid met een doorgifte van informatie over het kotlabel en gemelde studentenhuisvesting. Er wordt voorzien dat de data publiek ontsloten zal worden, zodat studenten en ouders digitaal zullen kunnen nagaan welke koten een kotlabel hebben. Concreet zal het mogelijk worden dat volgende data publiek beschikbaar zal zijn:

- Waar zich (gemelde) studentenhuisvesting bevindt;
- het feit of er een kotlabel is en welke criteria zijn vervuld;
- het feit dat de studentenhuisvesting gecontroleerd werd, maar geen kotlabel werd toegekend, omdat niet aan de voorwaarden is voldaan. Er wordt aangeduid aan welke voorwaarden niet is voldaan;
- het feit dat de procedure om een kotlabel toe te kennen, nog lopende is.

In de tweede plaats wordt het mogelijk gemaakt dat het agentschap Wonen in Vlaanderen persoonsgegevens ter beschikking stelt van geaccrediteerde keuringsinstellingen zodat die de werkzaamheden van hun woningcontroleurs kunnen opvolgen en effectief toezicht kunnen uitoefenen op de kwaliteit van het werk.

Daarnaast wordt de doorgifte van persoonsgegevens die verwerkt worden in het kader van de meldingsplicht uitgewerkt. Het agentschap Wonen in Vlaanderen zal de gemelde studentenhuisvesting kunnen doorgeven aan de gemeenten, zodat zij een zicht krijgen op het aanbod van studentenhuisvesting op hun grondgebied. Dit stelt hen in staat om desgewenst zelf controles te organiseren met het oog op het toekennen van het kotlabel, dan wel om andere maatregelen in het kader van studentenhuisvesting te nemen. Het agentschap Wonen in Vlaanderen kan de data ook zelf gebruiken voor statistische verwerking. Doorgifte van de gegevens is ook toegestaan voor statistische verwerking aan andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving.

Artikel 10

Dit artikel voert een nieuw deel 11 toe aan boek 3 rond woningkwaliteitsbewaking, dat zal bestaan uit drie artikels.

Artikel 11

Ontworpen artikel 3.58 definieert wat onder studentenhuisvesting voor de toepassing van het kotlabel wordt verstaan en bevat met andere woorden het materieel toepassingsgebied.
Studentenhuisvesting wordt momenteel nog niet gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen, wel in artikel 3.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Het gaat daarbij om een eerder beperkte definitie, doordat uitsluitend worden verwezen naar een kamer die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huisvesting van een of meer studenten. Student is "iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, die daar de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt, of de schoolverlater van het hoger onderwijs die de beroepsinschakelingstijd doorloopt met toepassing van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering". Die definities worden niet hernomen.

In de eerste plaats wordt gekozen voor een vereenvoudigde definitie van 'student', naar analogie met die uit het Vlaams Woninghuurdecreet. Bij de opmaak van artikel 53 van het Vlaams Woninghuurdecreet werd immers aangehaald dat de verwijzing naar het volgen van de lessen niet te controleren valt. Tegelijk was het niet wenselijk dat studenten die de wachtperiode doorlopen, onder het huurregime voor studenten vallen. De definitie van student wordt gebaseerd op die uit het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit betekent dat de toepassingsgebied dus niet beperkt is tot studenten van hoger onderwijsinstellingen.

In de tweede plaats is de verwijzing naar een kamer te beperkt. Onder studentenhuisvesting wordt élke woning verstaan, dus zowel zelfstandige woningen, als kamers. Dit impliceert dat zowel de typische studentenkoten, maar ook studentenstudio's en studentenappartementen een kotlabel kunnen krijgen. Die definitie staat los van het beleid van de lokale besturen om het samenwonen van studenten in eengezinswoningen aan banden te leggen.

Er wordt voor gekozen om geen onderscheid te maken tussen grootschalige residenties en residenties van hoger onderwijsinstellingen, en andere vorm van studentenhuisvesting. Vanuit de nood aan uniformiteit lijkt het aangewezen om ook deze studentenpanden onder het toepassingsgebied te brengen.

Artikel 12

Paragraaf 1 bevat het principe dat de gemeente zelf kiest om te werken met het uniform kotlabel.

Aangezien er vandaag ook heel wat gemeenten zijn die geen label uitreiken, is het niet de bedoeling om elke Vlaamse gemeente te verplichten het uniform label uit te reiken, zodra een uitbater van studentenhuisvesting daarom vraagt. Wil de gemeente het uniform label uitreiken, dan zal ze toepassing hiervan via een verordening moeten vaststellen. De gemeente kan er daarbij ook voor opteren om het hebben van een Vlaams kotlabel te verplichten voor het uitbaten van studentenhuisvesting. Als ze niet kiest voor een verplichting, dan blijft het hebben van een kotlabel vrijblijvend, maar geeft de gemeente aan dat ze het wel uitreikt zodra het label wordt aangevraagd.

De Vlaamse Regering krijgt een delegatie om eventueel nog bijkomende regels rond die verordening vast te leggen. Te denken valt aan een bepaalde manier van bekendmaking of het feit dat het agentschap Wonen in Vlaanderen op de hoogte moet worden gebracht.

Paragraaf 2 bevat de inhoudelijke criteria.

1° Woningkwaliteit

Er wordt daarbij rekening gehouden met de algemene woningkwaliteitsnormen uit artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen én met de strengere normen voor kamers die lokale besturen kunnen opleggen overeenkomstig artikel 3.2, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen.

2° Brandveiligheid

De bevoegdheid rond brandveiligheid is verdeeld over drie niveaus.

De federale overheid blijft residuair bevoegd voor de brandbestrijding, de brandveiligheid, de brandpreventie en de preventie van ontploffingen. De federale overheid is bevoegd om de basisnormen inzake brandveiligheid uit te vaardigen. Met basisnormen worden de normen bedoeld die gemeen zijn aan een categorie van constructies, zonder dat daarbij in acht wordt genomen welke de bestemming ervan is. Dit is gebeurd bij de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen.

De gewesten beschikken daarnaast over de bevoegdheid om de specifieke aspecten van brandveiligheid te regelen voor de constructies die onder hun bevoegdheid vallen. Zij kunnen specifieke brandveiligheidsvoorschriften aannemen, waarbij wel rekening worden gehouden met de bestemming van het gebouw. Zij zijn hiervoor bevoegd, met name door de nationale basisnormen aan te passen en aan te vullen, zonder die aan te tasten. Tot op heden heeft het Vlaamse Gewest nog geen uitvoering gegeven aan die mogelijkheid. Weliswaar bepaalt artikel 3.1, §1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen dat elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt, maar door de Vlaamse Regering werd tot op heden nog geen invulling gegeven aan deze decretale bepaling. Dat zorgt ervoor dat er nog een rol blijft weggelegd voor de gemeenten.

Artikel 41 j. art. 2 Decreet Lokaal Bestuur bepaalt dat de gemeenteraad beschikt over volheid van bevoegdheid ten aanzien van de aangelegenheden van gemeentelijk belang, onder voorbehoud van de toepassing van andere wettelijke of decretale bepalingen Gemeenten kunnen dus zonder voorafgaande goedkeuring van het Vlaams Gewest en ook voor zelfstandige woningen brandveiligheidsnormen uitvaardigen in een gemeentelijk reglement. Aangezien er door het Vlaams Gewest op dit vlak niets werd bepaald, kan er geen strijdigheid met de gewestelijke kwaliteitsnormen zijn.

3° Vergunning voor het opsplitsen van woningen of het wijzigen van het aantal woongelegenheden

Op grond van artikel 4.2.1, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mag niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen *'een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer'*.

Het opnemen van deze voorwaarde kan een bijdrage leveren aan het beleid dat lokale overheden voeren tegen het samenhuizen van studenten in eengezinswoningen. De steden Gent en Leuven hanteren bijvoorbeeld sinds lang een verbod op die vorm van samenhuizen. Slechts onder stringente voorwaarden

is het samenhuizen van studenten in eengezinswoningen mogelijk. Zijn die voorwaarden niet vervuld, dan gaat het om een wijziging van het aantal woongelegenheden waarvoor een vergunning nodig is op grond van artikel 4.2.1, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In die optiek zou het uitreiken van een kotlabel aan een niet-vergund studentenkot een verkeerdelijk signaal naar de verhuurder én de student-huurder zijn.

Omgekeerd moet er ook bij worden stilgestaan dat het stedenbouwkundig onderzoek niet altijd even evident is. De verplichting tot het hebben van een vergunning bij opsplitsing van de woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden, bestaat sinds 2000. Door een samenspel aan eerdere regelgeving bestaan er zo enkele 'decretale vermoedens van vergunning' bij constructies die dateren uit vroegere periodes. Tegelijk is ook in de rechtspraak een vermoeden van vergunning ontwikkeld: kamers gerealiseerd vóór 1 mei 2000 worden meestal als vergund geacht beschouwd aangezien er voor het realiseren van een kamer meestal geen werken nodig waren.

Hierbij een beknopt overzicht van de regelgeving:

- Sinds het ontstaan van de stedenbouwkundige wetgeving (DRO) in 1962 werd elke kleine wijziging vergunningsplichtig gemaakt, d.w.z dat het plaatsen of afbreken van een lichte wand, het plaatsen van een douche, het plaatsen van een kitchenette, … vergunningsplichtig was
- Bij het ontstaan van de gewestplannen (voor Leuven is dit 1977, maar kan licht verschillen voor andere locaties) heeft men vastgelegd dat elke vergunningsplichtige aanpassing van voor de start van het gewestplan als vergund geacht beschouwd moet worden, tenzij er een pv, een klacht of een rechterlijke uitspraak is.
- Dit heeft geleid tot twee decretale vermoedens van vergunning, vermeld in artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening:

    1) een onweerlegbaar vermoeden van vergunning, dat geldt voor bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962. Dit vermoeden geldt te allen tijde en houdt niet op te gelden door "langdurig onbruik" van de opgerichte constructie;
    2) een weerlegbaar vermoeden van vergunning, dat geldt voor bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn.

- In 1984 werden functiewijzigingen vergunningsplichtig (Vb.: wijzigen van handel naar wonen)
- In 1996 besefte de wetgever dat kleine aanpassingen zoals het plaatsen of afbreken van een lichte wand, het plaatsen van een kitchenette, … eigenlijk weinig impact heeft. Bijgevolg werd dit vrijgesteld van vergunning op voorwaarde dat het aantal woonentiteiten niet wijzigde.
- Op 1 mei 2000 besefte men dat het eigenlijk het wijzigen van het aantal woonentiteiten, ongeacht of hier werken voor nodig zijn of niet, is dat beoordeeld moet worden. De wetgever besliste dan ook om het wijzigen van het aantal woonentiteiten ongeacht of hier werken voor nodig zijn of niet vergunningsplichtig te maken (art. 99, §1, 7°, decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening).
- De rechtspraak heeft bovenvermelde decretale vermoedens aangevuld met een "bijkomend" vermoeden. Juridisch gezien is dit een toepassing in de tijd van nieuwe regels: dit vermoeden geldt voor handelingen die oorspronkelijk uitgevoerd werden voor de invoering van een vergunningsplicht. Momenteel zijn er twee dergelijke "vermoedens", namelijk:

1) functiewijzigingen doorgevoerd vóór 9 september 1984, aangezien er voordien geen vergunningsplicht gold voor functiewijzigingen;
2) het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden voor 1 mei 2000, aangezien voor de inwerkingtreding van artikel 99, §1, eerste lid, 7°, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een opdeling in principe niet vergunningsplichtig was.

De decreetgever bepaalt hiermee de reikwijdte van het kotlabel, maar machtigt de Vlaamse Regering om een aantal aspecten nader te regelen. Het gaat daarbij om:
- de procedure voor het aanvragen, behandelen en toekennen van het kotlabel;
- de geldigheidsduur van het kotlabel;
- hoe het kotlabel eruit ziet;
- hoe het kotlabel publiek ter beschikking wordt gesteld.

Paragraaf 3 bepaalt de verhouding tussen het gewestelijk kotlabel en de lokale autonomie.

In randnummer 5 is er al op gewezen dat een bepaalde aangelegenheid aan de bevoegdheidssfeer van de gemeenten kan worden onttrokken, als de wet en de op grond van de wet vastgestelde uitvoeringsbesluiten een op zichzelf staand gedetailleerd en systematisch uitgewerkt geheel vormen, waaruit blijkt dat de hogere overheid zich de regeling van de betrokken aangelegenheid voorbehouden heeft.
Met de invoering van een uniform kotlabel heeft het Vlaamse Gewest een dergelijk gedetailleerd en systematisch uitgewerkt geheel voorzien, in die mate dat zij de bevoegdheid naar zich heeft toegetrokken. De ontworpen regeling bepaalt dat er een label aan studentenhuisvesting kan worden toegekend als bepaalde normen zijn nageleefd. Gemeenten beschikken niet over de bevoegdheid om die voorwaarden weg te laten of aan te vullen met andere aspecten. Het zou de doelstelling van de maatregel, namelijk uniformiteit aanbrengen in kotlabels, immers ondergraven, als de lokale besturen het Vlaams kotlabel kunnen moduleren of kunnen beslissen om niet te werken met het Vlaams label, maar om een eigen label uit te werken.

Tegelijk wordt er rekening mee gehouden dat sommige lokale besturen tot op heden een specifiek beleid voeren ten aanzien van studentenhuisvesting en meer aspecten controleren, dan diegene die weerhouden zijn voor het Vlaams kotlabel. Daarom blijft het voor de gemeenten, die een Vlaams kotlabel toekennen of verplichten, mogelijk om extra aspecten (zoals beheersaspecten) te controleren. Die extra aspecten staan de toekenning van het kotlabel niet in weg, - zoals gezegd kunnen de gemeente het kotlabel niet moduleren -, maar de lokale besturen zijn gerechtigd die extra aspecten te handhaven. Ze beslissen dan ook zelf over de wijze waarop ze aan die controle bekendheid geven en hoe ze dat handhaven.

Tegelijk wordt de impact als beperkt ingeschat, ermee rekening houdend dat de meeste aspecten die tot op heden in een uitbatingsvergunning of kotlabel worden opgenomen, ondervangen worden door het uniform kotlabel:
- het conformiteitsattest;
- het brandweerattest;
- de vergunde toestand;
- de keuringsattesten kunnen deel uitmaken van de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers, die een gemeente kan opleggen.

Artikel 13

De decreetgever zal het kotlabel niet verplichten, maar zal verhuurders van studentenhuisvesting wel verplichten om te melden dat ze studentenhuisvesting

verhuren. Zo'n meldingsplicht kan het startpunt vormen voor de monitoring van het aanbod aan studentenhuisvesting. Tot op heden beschikt men niet over een globaal overzicht van de vraag en het aanbod, hetgeen een goede inschatting van toekomstige noden onmogelijk maakt. Verdere dataontsluiting maakt het ook mogelijk om aan te geven welke panden gekend zijn als studentenhuisvesting en aanvullend te vermelden of er informatie beschikbaar is over het kotlabel. Zolang er geen aanvraag lopende is, kan volstaan worden met de melding dat er geen informatie beschikbaar is.

De Vlaamse Regering zal de meldingsplicht verder uitwerken.

Artikel 14

Dit artikel wijzigt artikel 4.22, §3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verwijzing naar het kandidatenregister van een woonmaatschappij wordt met deze wijziging afgestemd op het feit dat er vanaf 1 januari 2024 een centraal inschrijvingsregister is opgericht en er dus geen individuele kandidatenregisters meer zijn per woonactor.

Artikel 15

Dit artikel wijzigt artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat woonmaatschappijen een aanbod van geconventioneerde huurwoningen kunnen inhuren en verwerven van private initiatiefnemers en dat ze ook zelf ten belope van ten hoogste 20 procent van haar jaarlijkse investeringsvolume een aanbod van geconventioneerde huurwoningen kunnen realiseren.
Met de voorgestelde wijzigingen wordt ten eerste de mogelijkheid gecreëerd om geconventioneerde huurwoningen te bestemmen voor bijzondere doelgroepen binnen de grotere doelgroep van de geconventioneerde verhuring (zie artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1 van de Vlaamse Codex Wonen), die de Vlaamse Regering nader zal omschrijven. Men denke hier aan kwetsbare doelgroepen of doelgroepen die het extra moeilijk hebben om op de woningmarkt een woning te vinden, bv. personen met een handicap of een beperking, personen met een geestelijke gezondheidsproblematiek, …

Vervolgens wordt bepaald dat de Vlaamse Regering een voorrang lokale binding zal vaststellen, waarvan de gemeenten gebruik kunnen maken als ze dat wensen. Bij de toewijzing van een geconventioneerde huurwoning zal dan in voorkomend geval rekening worden gehouden met die voorrang. Lokale binding is een belangrijk ankerpunt. Het zorgt er enerzijds voor dat de lokale besturen zeggingskracht hebben bij de toewijzing, en anderzijds dat de lokale besturen hun verantwoordelijkheid opnemen voor woonbehoeftigen op hun grondgebied. De lokale binding is geen uitsluitingscriterium, het biedt alleen een voorrang. Als de lokale binding wordt toegepast, zal dat steeds gebeuren op huishoudens die effectief tot de doelgroep behoren (en bijgevolg per definitie evenzeer woonbehoeftig zijn). Op die manier kan het betaalbaar woonaanbod toegankelijk gehouden worden voor de lokale woonbehoeftige bewoners en kan hen een woning worden toegewezen als zij in de gemeente wensen te blijven. De voorrang vermeerdert hun kansen. Het is een maatregel om sociale verdringing en aantasting van het sociale weefsel tegen te gaan.

Ten slotte worden in artikel 4.42 wijzigingen aangebracht zodat er afgeweken wordt van de projectgebonden oproep tot kandidaatstelling als de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband een gemeentelijk reglement heeft opgesteld (zie toelichting bij artikel 20).

Artikel 16

Dit artikel wijzigt artikel 4.42/1 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 4.42/1 van de Vlaamse Codex Wonen bevat de noodzakelijke bepalingen over de verwerking van de persoonsgegevens in het kader van de verhuring van de geconventioneerde huurwoningen door de woonmaatschappijen. Door de invoering van een mogelijke voorrang 'lokale binding' en het afbakenen van de bijzondere doelgroepen (zie toelichting bij artikel 13) moet de bepaling over de verwerking van persoonsgegevens worden aangepast.

Ten eerste wordt het doel van de verwerking van de persoonsgegevens uitgebreid. Er zullen immers ook persoonsgegevens worden verwerkt in het kader van de voorrang 'lokale binding'. Deze persoonsgegevens (historiek van adressen) vallen onder de categorie '1° persoonlijke identificatiegegevens. In het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zal verder worden gespecifieerd dat het om de historiek van adressen gaat. De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens nader omschrijven. De verwerking van de persoonsgegevens in het kader van de afbakening van de bijzondere doelgroepen wordt reeds gevat door "na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden". Voor de duidelijkheid wordt er nu verwezen naar de vindplaats van die voorwaarden, namelijk artikel 4.42, §2, eerste lid.

Ten tweede wordt het derde lid van artikel 4.42/1, §3, opgeheven omdat het een overbodige bepaling is. De bepaling bevat het doel van de verwerking van de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid, maar dat doel is al bepaald in paragraaf 1. Verder bepaalt die bepaling dat die persoonsgegevens verwerkt worden op basis van artikel 9.2, g), AVG. Dit hoeft niet te worden opgenomen in de regelgeving zelf. Het volstaat om in deze memorie toe te lichten waarom er toepassing kan worden gemaakt van artikel 9.2, g), AVG. De verwerking van die gegevens is noodzakelijk om redenen van zwaarwegend algemeen belang die gevonden worden 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 beginselen inzake verwerking van persoonsgegevens, vermeld in artikel 5, AVG zullen moeten worden nageleefd door de verwerkingsverantwoordelijken.

Artikel 17

Artikel 4.60 van de Vlaamse Codex Wonen erkent de *coöperatieve* vennootschap Vlaams Woningfonds als sociale woonorganisatie. Naar aanleiding van de inkanteling van de activiteit van de sociale woonleningen in het Vlaams Woningfonds, zullen op 21 juni 2023 normaliter de nieuwe statuten van het Vlaams Woningfonds worden goedgekeurd en zal de vennootschap daarbij omgevormd worden tot een besloten vennootschap. Artikel 4.60 wordt daaraan aangepast.

Artikel 18

Dit artikel wijzigt artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt onder meer dat private initiatiefnemers geconventioneerde huurwoningen kunnen realiseren.
Met de voorgestelde wijzigingen wordt ten eerste de mogelijkheid gecreëerd om geconventioneerde huurwoningen te bestemmen voor bijzondere doelgroepen binnen de grotere doelgroep van de geconventioneerde verhuring (zie artikel 1.3, §1, eerste lid, 14°/1 van de Vlaamse Codex Wonen), die de Vlaamse Regering nader zal omschrijven (zie ook toelichting bij artikel 15). Deze mogelijkheid van het verhuren aan bijzondere doelgroepen wordt beperkt tot gemeenten, OCMW's, VZW's, instellingen van openbaar nut, erkende sociale ondernemingen en autonome gemeentebedrijven. De Vlaamse Regering zal nog de verdere voorwaarden bepalen.

Vervolgens wordt bepaald dat de Vlaamse Regering een voorrang lokale binding zal vaststellen, waarvan de gemeenten gebruik kunnen maken als ze dat wensen (zie verdere toelichting bij artikel 15).

Ten slotte worden in artikel 5.52/1 wijzigingen aangebracht zodat er afgeweken wordt van de projectgebonden oproep tot kandidaatstelling als de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband een gemeentelijk reglement heeft opgesteld (zie toelichting bij artikel 20).

Artikel 19

Dit artikel wijzigt artikel 5.52/2 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 5.52/2 van de Vlaamse Codex Wonen bevat de noodzakelijke bepalingen over de verwerking van de persoonsgegevens in het kader van de verhuring van de geconventioneerde huurwoningen door de private initiatiefnemers of gemeenten, OCMW's, VZW's, instellingen van openbaar nut, erkende sociale ondernemingen en autonome gemeentebedrijven. Door de invoering van een mogelijke voorrang 'lokale binding' en het afbakenen van de bijzondere doelgroepen moet de bepaling over de verwerking van persoonsgegevens worden aangepast. De aanpassingen zijn dezelfde als vermeld in de toelichting bij artikel 16. Ten slotte wordt er nog een ontbrekend woordje "is" toegevoegd in artikel 5.52/2, §2, 3°.

Artikel 20

Een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband kan een gemeentelijk reglement opstellen waarin, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, afwijkende toewijzingsregels voor geconventioneerde huurwoningen zijn opgenomen. Het gemeentelijk reglement komt tot stand in overleg met de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren. Bij de totstandkoming van het gemeentelijk reglement wordt in een vernietigingstoezicht voorzien. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband moet het opgemaakte gemeentelijk reglement, samen met het administratief dossier (waaronder adviezen, opmerkingen van relevante actoren, enzovoort) voorleggen aan de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering neemt binnen een termijn van 45 kalenderdagen die volgt op de datum van kennisgeving van het reglement en administratief dossier de beslissing om het reglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als ze het reglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. De Vlaamse Regering kan de termijn van 45 kalenderdagen eenmalig verlenging met 15 kalenderdagen op voorwaarde dat ze de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband daarvan op de hoogte stelt binnen de oorspronkelijke vernietigingstermijn van 45 kalenderdagen. De vernietigingsbeslissing van de Vlaamse Regering wordt aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgd via een beveiligde zending.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 21

Dit artikel regelt de overgang van de bestaande lokale beleidsinstrumenten naar het uniform kotlabel. Er moet immers rekening worden gehouden met het feit dat een hogere overheid een bepaalde aangelegenheid aan de bevoegdheidssfeer van de gemeenten kan onttrekken, indien een decreet en de op grond van het decreet vastgestelde uitvoeringsbesluiten een op zichzelf staand gedetailleerd en systematisch uitgewerkt geheel vormen, waaruit blijkt dat de hogere overheid zich de regeling van de betrokken aangelegenheid voorbehouden heeft.

De ontworpen regeling tot invoering van een uniform kotlabel voor studentenhuisvesting kan worden beschouwd als zo'n gedetailleerd en systematisch uitgewerkt geheel, zodat de gemeenten geen gelijkaardig systeem meer in het leven kunnen roepen. De ontworpen regeling bepaalt dat er een label aan studentenhuisvesting kan worden toegekend als bepaalde normen zijn nageleefd. Gemeenten beschikken niet meer over de bevoegdheid om die voorwaarden weg te laten of aan te vullen met andere aspecten.

Voor een vlotte overgang wordt bepaald dat de reeds uitgereikte labels en uitbatingsvergunning hun geldigheid behouden op voorwaarde dat ze zijn uitgereikt voor de inwerkingtreding van de bepalingen rond het kotlabel. De gemeenten mogen vanaf dat ogenblik echter geen nieuwe labels meer uitreiken. De bepalingen uit gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op het kotlabel of een uitbatingsvergunning die in strijd zijn met de voorgestelde regeling, worden van rechtswege opgeheven vanaf de inwerkingtreding van dit decreet.

Voor de stad Leuven wordt in een bijkomende regeling voorzien, namelijk dat de kotlabels die tussen 1 januari 2024 en de datum van inwerkingtreding van de regeling rond het kotlabel, worden uitgereikt, worden omgezet in een Vlaams label. De reden daarvoor moet gezocht worden in het feit dat de stad Leuven, in afwijking van andere lokale besturen, al vanaf 1 januari 2024 aan de slag kan gaan met de functionaliteit kotlabel in VLOK, die op dat moment al ontwikkeld zal zijn volgens de systematiek van het uniform kotlabel. De stad Leuven ligt immers aan de basis om de functionaliteit te ontwikkelen in VLOK. Tussen de stad Leuven en het agentschap Wonen in Vlaanderen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten om het Leuvens kotlabel te ontwikkelen in VLOK. Daarin was reeds een voorbehoud geformuleerd voor het geval waarin het kotlabel uniform zou worden gemaakt.

Artikel 22

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 8 tot en met 13 en 21 hebben betrekking op het uniform kotlabel en zullen in werking treden op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 15, 16, 18, 19 en 20 hebben betrekking op de wijzigingen in het kader van geconventioneerde verhuring en die zullen ook in werking treden op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 1 t.e.m. 7 en 17 treden in werking op de tiende dag na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 14 treedt in werking op 1 januari 2024, dit is het moment dat het centraal inschrijvingsregister voor de sociale verhuring in werking zal treden.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Handhaving en Justitie, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR

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

Getekend door:Matthias Diependaele (Si
Getekend op:2023-10-11 18:21:34 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Vlaamse overheid

Matthias DIEPENDAELE